

Załącznik nr 1

**KOREKTA HARMONOGRAMU WYMIANY DŹWIGÓW W BUDYNKACH
WYSOKICH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "RETKINIA-POŁUDNIE"**

L.p.	Nr nier.	Adres	nr bloku	Planowany termin wymiany dźwigu
1	001	al. Wyszynskiego 38 kl. 1	201	2027
2		al. Wyszynskiego 38 kl. 2	201	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
3		al. Wyszynskiego 40 kl. 1	202	2027
4		al. Wyszynskiego 40 kl. 2	202	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
5		al. Wyszynskiego 42 kl. 1	203	2025 - zrealizowano
6		al. Wyszynskiego 42 kl. 2	203	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
7	064	al. Wyszynskiego 46 kl. 1	276	2024- zrealizowano
8		al. Wyszynskiego 46 kl. 2	276	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
9	063	al. Wyszynskiego 56 kl. 1	275	2025- zrealizowano
10		al. Wyszynskiego 56 kl. 2	275	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
11		al. Wyszynskiego 58 kl. 1	274	2028
12		al. Wyszynskiego 58 kl. 2	274	2025- zrealizowano
13		al. Wyszynskiego 58 kl. 3	274	2027
14		al. Wyszynskiego 58 kl. 4	274	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
15		al. Wyszynskiego 60 kl. 1	273	2028
16		al. Wyszynskiego 60 kl. 2	273	2025- zrealizowano
17	062	al. Wyszynskiego 66 kl. 1	272	2025- zrealizowano
18		al. Wyszynskiego 66 kl. 2	272	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
19		al. Wyszynskiego 68 kl. 1	271	2026
20		al. Wyszynskiego 68 kl. 2	271	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
21		al. Wyszynskiego 68 kl. 3	271	2025- zrealizowano
22		al. Wyszynskiego 68 kl. 4	271	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
23		al. Wyszynskiego 70 kl. 1	270	2027
24		al. Wyszynskiego 70 kl. 2	270	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
25	061	al. Wyszynskiego 76 kl. 1	269	2028
26		al. Wyszynskiego 76 kl. 2	269	2024- zrealizowano
27		al. Wyszynskiego 78 kl. 1	268	2027
28		al. Wyszynskiego 78 kl. 2	268	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
29		al. Wyszynskiego 78 kl. 3	268	2025- zrealizowano
30		al. Wyszynskiego 78 kl. 4	268	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
31		al. Wyszynskiego 80 kl. 1	267	2027
32		al. Wyszynskiego 80 kl. 2	267	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK

33	060	al. Wyszynskiego 88 kl. 1	266	2025- zrealizowano
34		al. Wyszynskiego 88 kl. 2	266	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
35	059	al. Wyszynskiego 90 kl. 1	265	2024- zrealizowano
36		al. Wyszynskiego 90 kl. 2	265	2028
37		al. Wyszynskiego 90 kl. 3	265	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
38	058	al. Wyszynskiego 92 kl. 1	264	2026
39		al. Wyszynskiego 92 kl. 2	264	2024- zrealizowano
40		al. Wyszynskiego 94 kl. 1	263	2028
41		al. Wyszynskiego 94 kl. 2	263	2026
42		al. Wyszynskiego 94 kl. 3	263	2028
43		al. Wyszynskiego 94 kl. 4	263	2024- zrealizowano
44	056	al. Wyszynskiego 106 kl. 1	261	2026
45		al. Wyszynskiego 106 kl. 2	261	2024- zrealizowano
46		al. Wyszynskiego 106 kl. 3	261	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
47	065	ul. Maratońska 87B	277	2026
48		ul. Maratońska 87B	277	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK
49	066	ul. Maratońska 87A	278	brak zgody mieszkańców
50		ul. Maratońska 87A	278	brak zgody mieszkańców
51	067	ul. Maratońska 87C	279	2025- zrealizowano
52		ul. Maratońska 87C	279	uzależnione od możliwości finansowych nieruchomości / przyznanego dofinansowania zewnętrznego BGK

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomiczno - Członkowskich PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Twardowski

mgr inż. Anna Głopa

KIEROWNIK
Działu Techniczno-Exploatacyjnego

Uzasadnienie do korekty harmonogramu wymiany dźwigów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Południe”.

Plan wymiany dźwigów przyjęty 11 czerwca 2024 roku uchwałą nr 25/2024 Rady Nadzorczej, został opracowany przy założeniu, że realizacja zadania będzie finansowana z funduszu remontowego nieruchomości oraz z pożyczki udzielonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach. Zaciągnięcie tej pożyczki – oprocentowanej na poziomie 0,15% w skali roku, maksymalnie na okres 20 lat – umożliwiłoby Spółdzielni ubieganie się o częściowe umorzenie kosztów wymiany dźwigów do wysokości 30%. Z tych względów Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do uzyskania dofinansowania.

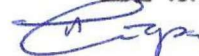
Niestety program wsparcia BGK został wstrzymany już na początku procesu, a następnie całkowicie wygaszony, zanim Spółdzielnia uzyskała możliwość złożenia wniosku o preferencyjną pożyczkę wraz z możliwością umorzenia części kosztów. Wobec zakończenia programu, Spółdzielnia nie miała możliwości skorzystania z dofinansowania ani uzyskania kredytowania na warunkach preferencyjnych.

W związku z powyższym realizacja wymiany dźwigów odbywa się wyłącznie ze środków funduszu remontowego nieruchomości oraz z dodatkowego składnika czynszu przeznaczanego na modernizację dźwigów. Aby umożliwić kontynuację prac pomimo braku zewnętrznych źródeł finansowania, Zarząd Spółdzielni wynegocjował z Wykonawcą preferencyjne warunki płatności.

Pierwszych 15 dźwigów, zrealizowanych w latach 2024–2025, zostało wykonanych przy modelu finansowania obejmującym 40% płatności przy zamówieniu urządzenia oraz 60% płatnych w 36 nieoprocentowanych ratach miesięcznych.

W październiku bieżącego roku, w obliczu braku dofinansowań zewnętrznych, Zarząd wynegocjował warunki wymiany kolejnych 17 urządzeń, obejmujące 40% płatności przy zamówieniu urządzenia oraz 60% kosztów płatnych w 60 nieoprocentowanych ratach miesięcznych. Równoległe uzyskano zamrożenie ceny wymiany dźwigów dla wszystkich urządzeń znajdujących się w zasobach Spółdzielni – do końca 2028 roku. Oznacza to, że jeżeli pojawią się na przestrzeni roku 2026 i 2027 programy finansowania tego typu przedsięwzięć i będziemy chcieli wymienić więcej niż 17 urządzeń, to cena u dostawcy nie zmieni się.

Należy w tym miejscu podkreślić, że Spółdzielnia zakończyła pięcioletnie przeglądy techniczne budynków. Ich wyniki wskazują na konieczność wykonania szeregu pilnych i kosztownych robót remontowych. W budynkach wysokich dotyczą one w szczególności: kompleksowych remontów balkonów wraz z wymianą balustrad (co wynika zarówno z odspajania się ciężkich płyt betonowych, jak i niespełniania przez obecne balustrady aktualnych wymogów Prawa budowlanego oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Również instalacje wewnętrzne budynków wymagają znacznych nakładów, jak chociażby wymiany rozdzielni głównych, naprawy instalacji odgromowych, wymiany WLZ (wewnętrznych linii zasilających) i innych elementów infrastruktury technicznej. Zakres koniecznych prac jest bardzo szeroki i wymaga zabezpieczenia znaczących środków finansowych z funduszu remontowego.



W zasobach Spółdzielni znajduje się łącznie 52 dźwigi. Dotychczas zmodernizowano 15 urządzeń, a kolejne 17 dźwigów zostało zaplanowanych do wymiany w latach 2026, 2027 i 2028. Na jednym z budynków (blok 278) mieszkańcy nie wyrazili zgody na modernizację dwóch dźwigów. Pozostałe 18 urządzeń zostanie wymienionych w miarę możliwości finansowych Spółdzielni lub w przypadku pozyskania zewnętrznych źródeł dofinansowania.

Po zrealizowaniu wymiany łącznie 32 urządzeń dźwigowych, w każdym z budynków objętym planem modernizacji, będzie funkcjonowała co najmniej jedna nowa winda przypadająca co drugą klatkę schodową. Dzięki połączeniu korytarzy na ostatniej kondygnacji, mieszkańcy dojadą windą na każdą kondygnację budynku.

Uwzględniając wysokie koszty wymiany dźwigów oraz równoległą potrzebę realizacji pozostałych, obowiązkowych prac remontowych wynikających z przeglądów, Spółdzielnia – przy obecnym poziomie funduszu remontowego oraz dodatkowego składnika czynszu – nie jest w stanie wykonać wymiany urządzeń zgodnie z harmonogramem określonym uchwałą nr 25/2024 z dnia 11 czerwca 2024 roku.

Powyższa argumentacja wskazuje, iż korekta harmonogramu wymiany dźwigów jest niezbędna. Musimy bowiem zapewnić realność finansową całego przedsięwzięcia, uniknąć nadmiernego obciążenia mieszkańców oraz umożliwić wykonanie innych obowiązkowych robót remontowych wynikających z przepisów prawa, aby zapewnić bezpieczeństwo użytkowania wszystkich budynków na naszym Osiedlu.

Z-ca PREZESA
ds. Ekonomiczne - Członkowskich
mgr Krzysztof Twardowski

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Anna Ciapa

