

Wykonanie prac remontowych w 2022r.

Przy tworzeniu projektu planu remontów uwzględniane są przede wszystkim :

- uchwała kierunkowa Walnego Zgromadzenia Członków podjęta w dniu 7 czerwca 2008 r.,
- zalecenia z przeglądów budynków i osiedli wykonywanych przez uprawnionych pracowników działu technicznego w okresie wiosennym i jesiennym,
- wnioski zgłaszane przez członków do administracji osiedli oraz na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- obowiązujące przepisy w zakresie utrzymania budynków i obiektów.

Plan remontów na rok 2022 został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2021 w dniu 17.12.2021 oraz uchwałą nr 18/2022 z dnia 02.06.2022 zatwierdzającą aneks nr 1 do planu i uchwałą nr 21/2022 z dnia 20.10.2022 zatwierdzającą aneks nr 2 do planu remontów.

Remonty finansowane są z odpisu na fundusz remontowy, którego wysokość ustaliła uchwałą nr 40/2021 Rada Nadzorcza w niżej wymienionym wymiarze miesięcznym:

- 1,62 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali w budynkach oddanych do użytku przed 31.12.1996 r.
- 1,32 zł/m² powierzchni użytkowej dla lokali w budynkach oddanych do użytku począwszy od dnia 01.01.1997 r.
- 1,40 zł/wodomierz dla wszystkich budynków Spółdzielni z przeznaczeniem na cykliczną wymianę wodomierzy.

Dla budynku przy ul. Okulickiego 58/70 dodatkowy odpis na fundusz remontowy w opłacie miesięcznej w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej na pokrycie kosztów ogrodzenia nieruchomości z bramą i dwoma furtkami.

Ponadto, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków fundusz remontowy został zasilony środkami z nadwyżki bilansowej z przeznaczeniem na remonty lokali własnych Spółdzielni.

Poniżej przedstawiono szczegółowo wykonanie prac w ramach remontów.

Remonty wykonane w roku sprawozdawczym

W ramach funduszu remontowego wykonywane są remonty nieruchomości (budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe stanowiące zasoby naszej Spółdzielni), remonty lokali własnych Spółdzielni (lokale stanowiące majątek Spółdzielni służące do prowadzenia bieżącej działalności – biuro, ZT, administracje) oraz wymiana wodomierzy mieszkaniowych po upływie okresu legalizacji

Łączne wydatki na prace prowadzone w ramach remontów nieruchomości w roku sprawozdawczym zamknęły się kwotą **7.154.388,53 zł**, w tym na remonty elewacji i docieplenia **4.076.445,15** i na spłatę odsetek od wcześniej zaciągniętych kredytów na remont elewacji **223.888,35 zł**.

Wydatki na poszczególne rodzaje robót w osiedlach przedstawiono w tabeli nr 1.

Tabela nr 1.

Rodzaj robót	Borki	Planty	Woźniki	Zamlynie III	Zamlynie IV	RAZEM
ogólnobudowlane (mieszkania, garaże, lokale użytkowe)	182 865,21	523 604,56	120 709,52	122 482,45	65 477,77	1 015 139,64
hydrauliczne	9 966,00	82 079,37	15 671,19	32 331,86	-	140 048,42
elektryczne	31 471,91	18 406,57	17 371,70	-	2 917,01	70 167,19
dźwigi	174 863,16	-	-	170 931,95	-	345 795,11
roboty zewnętrzne	139 517,04	251 896,40	185 559,87	214 600,47	222 519,49	1 014 093,27
amortyzacja i inne	59 553,35	57 417,04	37 420,07	37 132,68	18 332,98	209 856,12
splata odsetek od kredytów	73 729,55	64 984,25	26 721,29	21 400,07	37 053,19	223 888,35
Remont elewacji i termomodernizacja	2 102 401,92	359 042,71	780 048,32	499 406,29	335 545,91	4 076 445,15
remonty lokali użytkowych w najmie	277,24	978,59	49 912,78	7 659,66	-	58 828,27
Remont obiektów socjalnych mieszkań	35,77	35,76	22,22	22,60	10,66	127,01
RAZEM	2 7874 681,15	1 358 445,38	1 233 436 96	1 105 968,03	681 857,01	7 154 388,53

W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano: remont klatki schodowej (malowanie, płytki, drzwi do piwnicy, balustrady, wylaz na dach) w budynku ul. 1905 Roku 19A; białkowanie korytarzy piwnicznych w budynku Spółdzielcza 10; ułożenie płytek ceramicznych na klatkach schodowych w budynkach Sucha 4/8, Młodzianowska 8A (2 klatki dokończenie z 2021 r.), Cicha 2/4 (partery), Cicha 8/10 (partery), Szeroka 4 (2 klatki partery); zabezpieczenie kominów przed przemarzaniem na dachu budynku Kosowska 32; remont schodów do piwnicy (ułożenie płytek) w budynkach Jastrzębia 3, 5, 7, 8, 9; zabezpieczenie przed ptakami Główna 20; usprawnienie wentylacji grawitacyjnej w kilku pionach w budynkach Woźnicka 28 (3 piony), Woźnicka 32 (2 piony), Woźnicka 32A (2 piony), Woźnicka 34 (1 pion), Woźnicka 34A (1 pion), Pośrednia 19 (2 piony), Pośrednia 53 (1 pion), Spółdzielcza 10 (1 pion), Zielona 23 (3 piony); remont tarasu nad lokalem użytkowym ul. Przeskok 8. Ponadto wykonano wiele drobniejszych prac remontowych tj. – malowanie 2 suszarni w budynkach Cicha 2/4, Cicha 8/10; murowanie zniszczonych ścianek w piwnicy budynku Młodzianowska 8A; naprawy częściowe elewacji garaży przy ul Woźnickiej; naprawa elewacji po spaleniu garaże ul. Spółdzielcza. Na w/w prace wydatkowano środki w wysokości **883.904,24 zł**. W ramach robót ogólnobudowlanych wykonano roboty dekarско-blacharskie, które obejmowały; krycie części garaży Kosowska 21/29 (6 szt.), Kosowska 3/5 (10 szt.), Jastrzębia 4 (20 szt.), Chałubińskiego 3/13 (4 szt.), Natolińska (20 szt.); remont dachu nad 2 mieszkaniami na budynkach Przeskok 6, Natolińska 5; częściowa krycie dachu na budynku Chałubińskiego 15C; wymianę uszkodzonych obróbek blacharskich na budynkach Młodzianowska 8A oraz Chałubińskiego 15 A-E, oraz miejscowe usuwanie przecieków nad garażami i lokalami mieszkalnymi. Na prace dekarско-blacharskie wydano **131.235,40 zł**.

Ogółem na prace ogólnobudowlane wydatkowano środki w wysokości **1.015.139,64 zł**.

Na wykonanie prac remontowych z zakresu robót instalacyjnych obejmujących instalację wod-kan, co i gaz oraz elektryczną wydatkowano łączną kwotę **210.215,61** zł, tj. prawie 3 % ogółu wydatków. W ramach tych robót wykonano:

- a) Remonty instalacji wod-kan, co i ccw: wykonanie nowej instalacji ccw wraz z likwidacją piecyków kąpielowych w 4 mieszkaniach w budynkach Cicha 2/4, Chałubińskiego 3/13, Młodzianowska 3 (użytkownicy tych mieszkań zdecydowali się na zmianę sposobu przygotowania ciepłej wody); izolacja ścian piwnic wraz z drenażem przy budynku Planty 25A; izolacja ścian piwnic Szeroka 2 kl. 4, Szeroka 5 kl.1(z wymianą odcinka przyłącza); wymiana pionów kanalizacji deszczowej na 2 klatkach schodowych w budynku Młodzianowska 8A; wykonanie dokumentacji wymiany poziomów zimnej wody dla budynków Planty 25A i 25B; wymiana 12 szt. zaworów grzejnikowych w suszarniach i pralniach w budynku Wośnicka 32; częściowa wymiana instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku Sucha 2; częściowa wymiana instalacji wody w piwnicy budynku Wośnicka 34A; wymiana liczników ciepła (centralne ogrzewanie niskie parametry – stare nie przeszły legalizacji) w budynkach Kosowska 44, Pośrednia 29, Pośrednia 39, Wośnicka 28B, Natolińska 1/3.
- b) Remonty instalacji gazowej – w roku 2022 wykonano wymianę poziomu gazu w budynku Chałubińskiego 15C.
- c) Remont instalacji elektrycznej, to jest: remont oświetlenia klatek schodowych i korytarzy w budynku ul. Batalionów Chłopskich 6/8; montaż opraw z czujnikiem ruchu na klatkach schodowych (partery) Jastrzębia 3 – 9; montaż opraw z czujnikiem ruchu przed klatkami Planty 25A i 25B; remont systemu monitoringu oś. Planty; wymiana 35 starych opraw na led z czujnikiem ruchu w wiatrołapie w budynkach Pośrednia 19, Pośrednia 21, Pośrednia 31, Pośrednia 39, Pośrednia 45, Pośrednia 49, Pośrednia 51, Pośrednia 53, Wośnicka 28, Wośnicka 32, Wośnicka 32A, Wośnicka 34A; zamontowanie czujników ruchu na piętrach w budynku Wośnicka 32, Wośnicka 32A, Wośnicka 34, Wośnicka 34A, Pośrednia 39; Spółdzielcza 8, Aleja Róż 1. Na prace elektryczne wydano 70.167,19 zł.

Remont dźwigów obejmował kompleksowy remont urządzenia w budynkach przy ul. Sikorskiego 7 klatka 1 oraz Natolińska 5 klatka 5. Wykonano również wymianę reduktora Kosowska 40 kl. 3, wymianę krzywki ruchomej Batalionów Chłopskich 6/8 i Natolińska 5 kl. 3, wymianę falownika Natolińska 5 kl. 2, wymianę boczaków drzwi kabin Szeroka 2 kl. 2. Na remonty dźwigów w roku sprawozdawczym przeznaczono **345.795,11** zł, tj. 4,83 % ogółu wydatków funduszu remontowego nieruchomości.

Wydatki na prace na zewnątrz budynków tj. remont dróg i chodników w osiedlu, placów zabaw, sieci zewnętrznych itp. stanowiły ponad 14% ogółu nakładów. Wykonano remont lub nową nawierzchnię o powierzchni ponad 2059 m², a w tym: remont chodnika Kasztanowa 9/13, zatokę parkingową ul. Cicha/Jastrzębia 3, miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych Młodzianowska 8A, utwardzenie terenu na parkingu Pośrednia 21, remont nawierzchni parkingu Przeskok 8 oraz Szeroka 4 od strony kl. 1, wykonanie zatoki parkingowej Zielona 23, Spółdzielcza 10;. W ramach robót zewnętrznych wykonano remont podestów przed wiatrołapami Kosowska 12/18, Kamienna 1; remont placu zabaw Jastrzębia

3-5; wykonanie ogrodzenia przy budynkach Jastrzębia 8, Młodzianowska 8A; zagospodarowanie terenu zielonego Jastrzębia 4; remont wejść do klatek Szeroka 1; wykonano nowe altany do selektywnej zbiórki odpadów przy budynkach Kasztanowa 9/13, Sucha 2, Batalionów Chłopskich 3/Kosowska 2/4, Cicha 2/4; ogrodzenie nieruchomości Okulickiego 58/70; zamknięcie parkingu i garaży szlabanem Zielona 23; remont wejścia do lokalu użytkowego Spółdzielcza 12.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała remonty elewacji budynków począwszy od ocieplonych najwcześniej. Wykonano remont elewacji budynków: Kasztanowa 15, Kosowska 2/4, Jastrzębia 8, Młodzianowska 3, Pośrednia 29, Wośnicka 28A, Wośnicka 34, Natolińska 1/3, Spółdzielcza 8. Oprócz prac związanych z likwidacją glonów, naprawą uszkodzonych tynków w budynkach, w zależności od potrzeb, wykonano daszki nad balkonami ostatnich kondygnacji, remont opasek wokół budynków czy remont płyt balkonowych. Łączna wartość tych prac wynosi 2.563.620,50 zł. Z uwagi na wysokie oprocentowanie kredytów całość środków na remont elewacji pochodziła z funduszu remontowego. Z odpisów na fundusz remontowy spłacono odsetki od zaciągniętych wcześniej kredytów na termomodernizację w kwocie 223.888,35 zł.

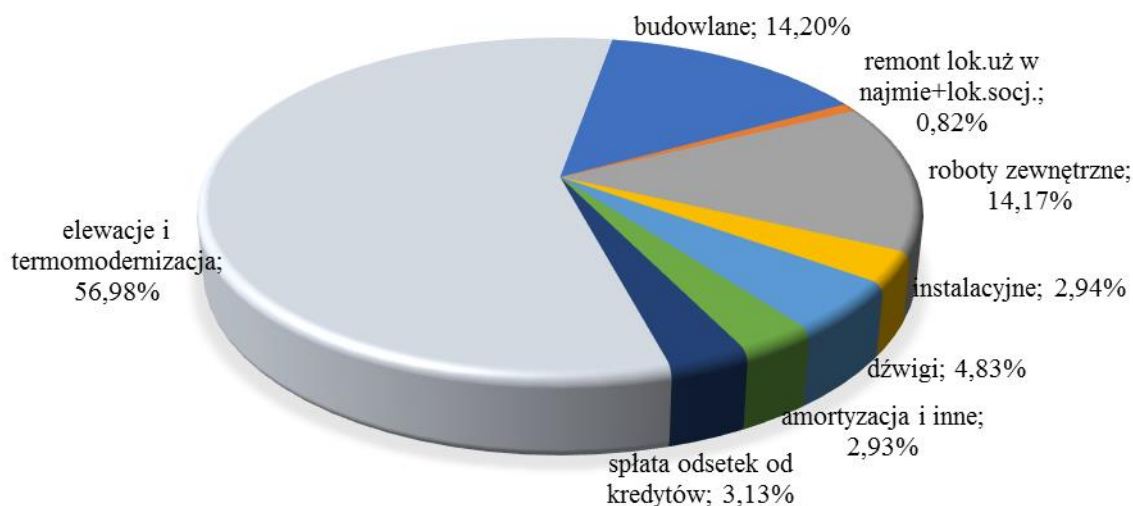
W 2022 roku zakończono termomodernizację budynku przy ul. Suchej 2 w Radomiu. Oprócz prac związanych z ociepleniem ścian zewnętrznych i stropów nad ostatnią kondygnacją zmieniony został sposób zapewnienia ciepła na ogrzanie budynku. Została zlikwidowana kotłownia gazowa, wykonano przyłącze do miejskiej sieci ciepłej i nowy węzeł cieplny. Wykonano również prace związane z remontem balkonów, daszków nad wejściami do klatek schodowych, wymianę obróbek blacharskich oraz zamontowano bramę i furtkę z doprowadzeniem instalacji domofonowej. Łączna wartość robót wyniosła 1.647.368,97 zł, z czego w roku sprawozdawczym wydatkowano 1.362.824,65 zł. Prace były finansowane ze środków funduszu remontowego (690.368,97 zł) oraz kredytu zaciągniętego w PKO BP S.A. w wysokości 957.000 zł. Zgodnie z zawartą umową została przyznana premia termomodernizacyjna w wysokości 191.422,80 zł, która zmniejszyła wartość kredytu do spłaty.

W związku z wysokim oprocentowaniem kredytów, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o przedterminowej spłacie wszystkich kredytów zaciągniętych na remonty zasobów.

Na remont lokali własnych i remont lokali użytkowych w najmie w 2022 roku wydatkowano łącznie kwotę 163.988,09 zł. Za kwotę 105.159,82 zł wykonano remont 5 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8. Wyremontowano (przystosowując mieszkania dla osób mających trudność w poruszaniu się) i podniesiono standard mieszkań poprzez zmianę wanny na kabinę prysznicową, ułożenie płytek ceramicznych na ścianach i podłogach w łazience i kuchni, poszerzenie drzwi do łazienki oraz malowanie mieszkania i ułożenie paneli na podłodze w pokoju. Mieszkania te, zgodnie z obowiązującymi zapisami Statutu naszej Spółdzielni są wynajmowane osobom starszym. Prace remontowe w lokalach użytkowych w najmie wykonano za kwotę 58.828,27 zł. W ramach podanej kwoty wykonano prace związane z odnowieniem lokali przeznaczonych

na wynajem w budynkach przy ul. Wośnickiej 28 i Przeskok 8 za łączną kwotę 50.063,37 zł. Pozostała kwota wynika z proporcjonalnego obciążenia kosztami prac remontowych wykonywanych na terenie części wspólnych osiedli bądź Spółdzielni.

Poniżej, na rys. 1, przedstawiono w formie graficznej dane zawarte w tabeli nr 1, tj. udział wydatków na poszczególnych działaniach w skali całej Spółdzielni.



Rys. nr 1. Struktura wydatków środków w ramach remontów nieruchomości w 2022r.

Remonty wykonywane były zarówno przez pracowników Zaplecza Technicznego i administracji osiedlowych jak i przez wykonawców zewnętrznych. Podobnie jak w poprzednich latach wykonawcy zewnętrzni wybierani byli przez Komisję Przetargową, w której udział biorą członkowie Rady Nadzorczej. Przetargi ogłaszane były w prasie, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, stronie internetowej lub wysyłane były zaproszenia do składania ofert.

Wykonawcy zewnętrzni wykonali w roku sprawozdawczym między innymi następujące prace:

- Kompleksowe remonty klatek schodowych
- Usprawnienie wentylacji
- Wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody i likwidację gazowych podgrzewaczy wody
- Remont dźwigów
- Remont instalacji elektrycznej w piwnicach
- Wykonanie altan do selektywnej zbiórki odpadów
- Remonty elewacji budynków Kasztanowa 15, Kosowska 2/4, Jastrzębia 8, Młodzianowska 3, Pośrednia 29, Wośnicka 28A, Wośnicka 34, Natolińska 1/ 3, Spółdzielcza 8

- Remonty parkingów
- Izolację ścian piwnic
- Remont placu zabaw
- Ogrodzenia nieruchomości

Należy przypomnieć, że ze środków funduszu remontowego Spółdzielnia realizuje pełną obsługę finansową kredytów i pożyczek zaciągniętych na termomodernizację budynków, tzn. spłatę rat kapitałowych i odsetek.

Od 1 kwietnia 2017r. wprowadzona została stawka odpisu na fundusz remontowy z przeznaczeniem na cykliczną wymianę wodomierzy indywidualnych wraz z robotami towarzyszącymi w wysokości **1,40 zł/wodomierz** dla wszystkich budynków Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. ustawą z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach oraz Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych – okres ważności legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat. Ponieważ obowiązkiem zarządcy nieruchomości jest rozliczanie kosztów mediów dostarczanych do budynku, w tym wody i kanalizacji, pomiędzy użytkowników lokali, wodomierze będące podstawą rozliczenia winny posiadać ważną legalizację. Wprowadzona stawka odpisu stanowi zaliczkę na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy w okresie 5 lat. W 2022 roku nie były wymieniane wodomierze ponieważ wszystkie zamontowane wodomierze posiadały legalizację.