

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

KONCEPCJE REMONTÓW

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA

PRZEDSTAWIONE WARIANTY I KONCEPCJE OPRACOWANE ZOSTAŁY PRZEZ ZARZĄD SPÓŁDZIELNI W OPARCIU O BADANIA RYNKU I DANE Z GUS, DLATEGO TEŻ OSTATECZNE KOSZTY MOGĄ ULEC ZMIANIE W ZALEŻNOŚCI OD POZYSKANYCH OFERT.

KONCEPCJE ZAWIERAJĄ REMONTY ELEWACJI, BALKONÓW I DACHÓW BUDYNKÓW SPÓŁDZIELNI (BEZ REMONTÓW KLATEK SCHODOWYCH).

PLANOWANE KOSZTY Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI:

1000-lecia PP 13	800 000 zł
1000-lecia PP 11	800 000 zł
1000-lecia PP 9	1 000 000 zł
1000-lecia PP 6	1 000 000 zł
1000-lecia PP 4	1 000 000 zł
Hallera 15	700 000 zł
Hallera 17	700 000 zł
Abrahama 1	700 000 zł
Rybacka 1	920 000 zł
Rybacka 2	700 000 zł
RAZEM	8 320 000 zł

PRZEDSTAWIONE KONCEPCJE PODDANE ZOSTANĄ POD DYSKUSJĘ I GŁOSOWANIE NA NAJBLIŻSZYM WALNYM ZGROMADZENIU W ZWIĄZKU Z CZYM ZARZĄD ZWRACA SIĘ Z PROŚBĄ O JAK NAJLICZNIJSZE PRZYBYCIE.

PONADTO W PRZYPADKU PYTAŃ ZARZĄD JUŻ TERAZ ZAPRASZA DO BIURA SPÓŁDZIELNI, KONTAKTU MAILOWEGO SEKRETARIAT@SMLWWW.PL LUB TELEFONICZNEGO 883 696 032

WARIANT I – Utworzenie funduszu celowego

Propozycja ta zakłada utworzenie funduszu celowego (dodatkowo obok funduszu remontowego), w ramach którego przez 3 kolejne lata mieszkańcy gromadzić będą pieniądze na remonty budynków.

Wyliczenie stawki za m² dla każdego z budynków przedstawiono poniżej:

1000-lecia PP 13 - 18,10 zł za m²

1000-lecia PP 11 - 17,99 zł za m²

1000-lecia PP 9 - 11,27 zł za m²

1000-lecia PP 6 - 11,29 zł za m²

1000-lecia PP 4 - 11,77 zł za m²

Hallera 15 - 25,09 zł za m²

Hallera 17 - 25,09 zł za m²

Abrahama 1 - 25,09 zł za m²

Rybacka 1 - 14,20 zł za m²

Rybacka 2 - 19,94 zł za m²

Należy pamiętać, że stawki te powinny podlegać corocznej waloryzacji w oparciu o wskaźnik inflacji i warunki rynkowe, aby finalnie umożliwić zgromadzenie pieniędzy na planowane remonty.

Zgodnie z tym założeniem rozpoczęcie remontów możliwe byłoby dopiero w 2026 roku. **Przecięty wzrost kosztów dla mieszkańców, w przeliczeniu na mieszkanie o powierzchni 40 m² wynosi około 700 zł miesięcznie.**

WARIANT II – Zaciągnięcie kredytu bankowego

Dla kredytu na kwotę 8 320 000 zł na okres 20 lat przewidywana wysokość miesięcznej raty wynosi 75 121,28 zł. Koszt kredytu to około 1 431 589 zł (Spółdzielnia pożycza 8 320 000 zł zaś oddaje 9 751 589 zł). W odniesieniu na m² powierzchni użytkowej miesięczny koszt wynosiłby około 5,06 zł, co **w przeliczeniu na mieszkanie 40 m² wynosi około 202 zł doliczane dodatkowo do miesięcznego czynszu.**

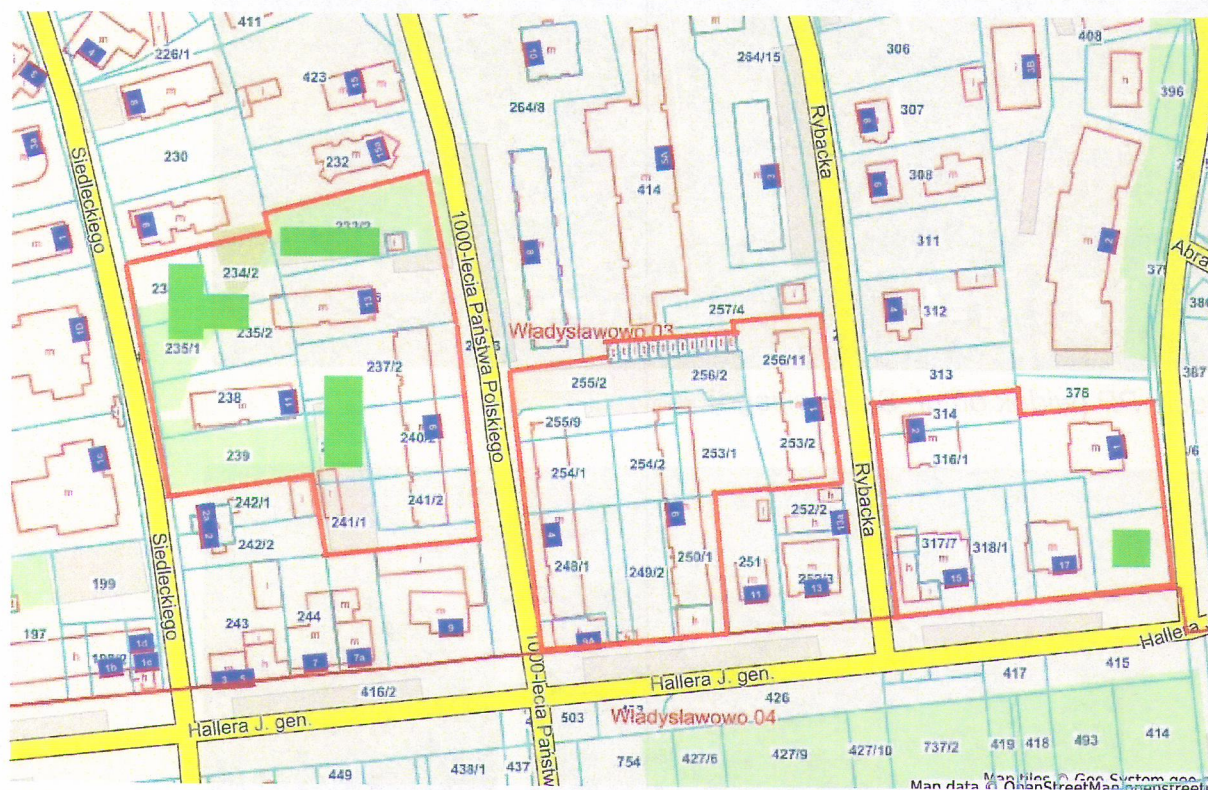
Należy pamiętać o ryzyku stóp procentowych, które mogą wpłynąć na wysokość zobowiązania w perspektywie czasowej (zobowiązanie zaciągane byłoby na okres 20 lat). Zgodnie z tym założeniem remonty można rozpocząć w 2023 roku.

WARIANT III – BUDOWA NOWYCH BUDYNKÓW I REMONT OBECNYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

Zasoby gruntowe Spółdzielni pozwalają na dobudowę jednego budynku przy ul. Hallera i trzech budynków przy ul. 1000-lecia PP. Budowa i sprzedaż mieszkań pozwoliłaby pozyskać fundusze na remont bieżących budynków i zagospodarowanie terenów zielonych, miejsc parkingowych i podziemnych hal garażowych.

Budynek 1 – 24 lokale o powierzchni 34,5 m²
Budynek 2 – 32 lokale o powierzchni 34,5 m²
Budynek 3 – 19 lokali o powierzchni 34,5 m²
Budynek 4 – 9 lokali o powierzchni 34,5 m²
Łącznie 84 nowe lokale o powierzchni 2898 m²

Na poniższej mapie kolorem zielonym zaprezentowano możliwą lokalizację budynków (tereny Spółdzielni oznaczono czerwonym obramowaniem).



Średni koszt budowy 1m² -> 5 000 zł

Średni koszt urządzenia terenów zielonych i parkingów na 1 m²-> 2 000 zł

Łącznie szacowany koszt: 2898 m² x 7 000 zł = 20 286 000 zł

Celem sfinansowania powyższego, Spółdzielnia musiałaby zaciągnąć kredyt, którego koszt do czasu zakończenia inwestycji (średnio 3 lata) wynosiłby około 15,72 zł za m², co dla mieszkania o powierzchni 40m² wynosi 628 zł dodatkowo do czynszu.

Przewidywany wynik finansowy budowy:

31 920 000 zł (przychody ze sprzedaży mieszkań) - 20 286 000 zł (koszty) = 11 634 000 zł

Potencjalne zyski Spółdzielni: 11 634 000 zł – 8 320 000 zł (koszty remontów) = 3 314 000 zł

Powyższe pozwala na spłatę zaciągniętego kredytu i sfinansowanie remontów istniejących budynków, jednak dopiero po 3 latach. Należy pamiętać, że remonty mogłyby się rozpocząć dopiero w perspektywie 3 lat, jednak do tego czasu mieszkańcy ponosiliby koszty kredytu. Należy pamiętać o ryzyku stóp procentowych, które mogą wpłynąć na wysokość zobowiązania w perspektywie czasowej, a także zmiany rynkowe, które mogą utrudnić sprzedaż nowych mieszkań.

Powyższe powoduje również zwiększenie ilości członków Spółdzielni i zasobów mieszkaniowych przez co koszty eksploatacji dzielone byłyby na większą ilość powierzchni użytkowej, co ostatecznie wpłynęłoby na ich obniżenie. Zakładając, że obecnie stawka za eksploatację wynosi 4,32 zł, po zakończeniu inwestycji możliwe byłoby jej obniżenie do poziomu 3,61 zł, co dla mieszkania o powierzchni 40 m² oznacza oszczędności miesięczne w wysokości 28,40 zł.

Poniżej przedstawiamy wizualizację możliwości zagospodarowania terenów:



ul. 1000-lecia PP (widok od ul. Siedleckiego)



ul. gen. J. Hallera

WARIANT IV – BUDOWA NOWYCH BUDYNKÓW I REMONT OBECNYCH PRZEZ INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Powyższa koncepcja, tak jak w przypadku wariantu III zakłada budowę nowych budynków i sprzedaż mieszkań, jednak przez inwestora zastępczego (dewelopera). Spółdzielnia w pełni uczestniczy w planowaniu i tworzeniu planów zabudowy, nie sprzedaje gruntów ani innych zasobów, a jedynie pozwala deweloperowi na budowę na naszych gruntach i sprzedaż mieszkań (ostateczna decyzja o kształcie inwestycji należy do Spółdzielni). **Deweloper zaś realizując inwestycję przeprowadza także remonty istniejących już budynków, organizuje tereny zielone, miejsca postojowe i hale garażowe.**

Budynek 1 – 24 lokale o powierzchni 34,5 m²
Budynek 2 – 32 lokale o powierzchni 34,5 m²
Budynek 3 – 19 lokali o powierzchni 34,5 m²
Budynek 4 – 9 lokali o powierzchni 34,5 m²
Łącznie 84 nowe lokale o powierzchni 2898 m².

Średni koszt budowy 1m² -> 5 000 zł

Średni koszt urządzenia terenów zielonych i parkingów na 1 m²-> 2 000 zł

Łącznie szacowany koszt budowy: 2898 m² x 7 000 zł = 20 286 000 zł

Szacowane koszty remontów: 8 320 000 zł

Przewidywane zyski dewelopera: 31 920 000 zł (przychody ze sprzedaży mieszkań) – 20 286 000 zł (koszty budowy) – 8 320 000 zł (koszty remontów) = 3 314 000 zł

Powyższe zakłada, że Spółdzielnia oddaje potencjalny zysk z inwestycji inwestorowi zastępczemu (deweloperowi) jednak nie ponosi ryzyka związanego z zaciągnięciem kredytu czy sprzedażą mieszkań. Powyższa koncepcja **nie generuje również żadnych kosztów dla mieszkańców**, a jej finalizacja podobnie jak przy wariantcie III pozwala **obniżyć stawkę za eksploatację** (nowe budynki wchodzi w skład zasobów Spółdzielni, zaś nabywcy mieszkań stają się członkami Spółdzielni). Podobnie zatem zakładając, że obecnie stawka za eksploatację wynosi 4,32 zł, po zakończeniu inwestycji możliwe byłoby jej obniżenie do poziomu 3,61 zł, co dla mieszkania o powierzchni 40 m² oznacza oszczędności miesięczne w wysokości 28,40 zł.

Inwestycję i remonty możnaby prowadzić równocześnie i rozpocząć je w 2023 roku.

PORÓWNANIE

Celem ułatwienia analizy poniżej przygotowaliśmy Państwu porównanie wszystkich wariantów w przeliczeniu na mieszkanie o powierzchni 40 m².

	CZAS INWESTYCJI	DODATKOWY KOSZT DLA MIESZKAŃCA	WPŁYW NA KOSZTY EKSPLOATACJI	UWAGI
WARIANT I – utworzenie funduszu celowego	- rozpoczęcie gromadzenia środków od 2023 roku - rozpoczęcie remontów w 2026	719,60 zł miesięcznie	brak wpływu	- wysoki koszt dla mieszkańców - ryzyko wzrostu kosztów, waloryzacja i wzrost stawki - odległy czas rozpoczęcia inwestycji
WARIANT II – zaciągnięcie kredytu bankowego	- rozpoczęcie inwestycji w 2023 roku - spłata kredytu przez 20 lat	202,40 zł miesięcznie	brak wpływu	- ryzyko wzrostu kosztów kredytu - bardzo długi czas spłaty kredytu
WARIANT III – budowa nowych budynków przez Spółdzielnię	- rozpoczęcie budowy w 2023 roku - rozpoczęcie remontów w 2026 roku	628,80 zł miesięcznie przez około 3 lata	obniżenie kosztów eksploatacji o 28,40 zł	- wysoki początkowy koszt dla mieszkańców - ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań - ryzyko wzrostu kosztów - finalnie obniżenie kosztów eksploatacji i możliwy dodatkowy zysk dla Spółdzielni - odległy czas rozpoczęcia remontów
WARIANT IV – budowa nowych budynków przez inwestora zastępczego	- rozpoczęcie budowy i remontów w 2023 roku	brak dodatkowych kosztów	obniżenie kosztów eksploatacji o 28,40 zł	- Spółdzielnia nie ponosi ryzyka (przerzucamy je na dewelopera, ale oddajemy możliwy zysk ze sprzedaży) - brak dodatkowych kosztów dla mieszkańców - finalnie obniżenie kosztów eksploatacji - szybki czas rozpoczęcia remontów

Przeprowadzając analizy powyższych rozwiązań, **Zarząd rekomenduje rozpoczęcie procesów remontowych w oparciu o zaprezentowany wariant IV** (budowa nowych budynków przez inwestora zastępczego), co cechuje się najmniejszym ryzykiem (przenosimy je na dewelopera), szybkością procesu, ale również brakiem dodatkowych kosztów dla mieszkańców.

Michał Kucak
Monika Kucak