

L.Dz. 1946 /EB/2024

Warszawa, 19 czerwca 2024 r.

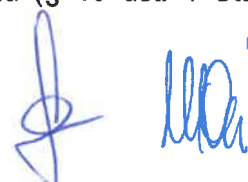
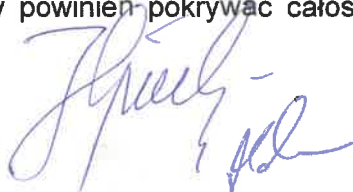
**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”**

**WNIOSEK O PODJĘCIE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ UCHWAŁY W SPRAWIE
AKTUALIZACJI KOSZTÓW REALIZACJI INWESTYCJI BUDOWLANEJ I WYSOKOŚCI
WKŁADÓW BUDOWLANYCH LOKALI MIESZKALNYCH, USŁUGOWYCH I MIEJSC
POSTOJOWYCH WYBUDOWANYCH W RAMACH REALIZOWANEJ INWESTYCJI
„LAZUROWE APARTAMENTY”**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”, w oparciu o § 49 pkt 18) Statutu wnosi o podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały w sprawie podwyższenia (aktualizacji) wkładów budowlanych lokali w ramach inwestycji budowlanej pn. „Lazurowe Apartamenty”.

Wniesienie pod obrady Rady Nadzorczej sprawy kosztu realizacji inwestycji „Lazurowe Apartamenty” uzasadnione jest wzrostem kosztów realizacji tej inwestycji w stopniu przekraczającym zaplanowane wydatki. W konsekwencji konieczne stało się zaktualizowanie wstępnych kosztów inwestycji oraz obliczonych na ich podstawie wstępnych wkładów budowlanych. Wstępny wkład budowlany ustalony za wybudowanie lokalu mieszkalnego ulegnie podwyższeniu o **644,00 (sześćset czterdzieści cztery) złote** za m² powierzchni użytkowej a lokalu usługowego o **676,00 (sześćset siedemdziesiąt sześć) złotych** za m² powierzchni użytkowej. Natomiast wkład budowlany za wybudowanie miejsca postojowego będzie wyższy o kwotę **2.512,00 (dwa tysiące pięćset dwanaście) złotych** za jedno miejsce postojowe **197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych** za m² powierzchni schowka.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, osoba zawierająca umowę o budowę lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Statut Spółdzielni potwierdza zasadę, w świetle której wkład budowlany powinien pokrywać całość kosztów wybudowania lokalu (§ 13 ust. 1 Statutu).



Wkład budowlany może być wniesiony jednorazowo, bądź może być rozłożony na raty, jednak powinien być wniesiony w całości przed objęciem lokalu (§ 13 ust. 3 Statutu).

Powyższe przepisy mają przełożenie w umowie o budowę lokalu zawieranej w formie aktu notarialnego, w którym w § 3 pkt 1, 2 i 3 zawarto zapis zobowiązujący nabywcę lokalu do pokrycia wszystkich kosztów wybudowania lokalu. Natomiast zapisy § 3 ust. 4 lit. a) i b) określają sposób rozliczenia kosztów inwestycji, które w okresie realizacji inwestycji ustalane są dwuetapowo: wstępnie w chwili rozpoczęcia inwestycji na podstawie planowanego kosztu budowy, wynikającego z dokumentacji technicznej i kosztorysu (może podlegać aktualizacji) i projektowanej powierzchni oraz ostatecznie po zakończeniu inwestycji, które uwzględnia wszystkie rzeczywiste poniesione koszty wraz z powierzchnią lokalu według dokumentacji powykonawczej.

Wstępny koszt realizacji inwestycji ustalony został na podstawie prognozy nakładów inwestycyjnych, w oparciu o umowy jakie Spółdzielnia już zawarła lub dopiero podpisze z kontrahentami realizującymi inwestycję. Wstępne koszty realizacji nakładów na inwestycję „Lazurowe Apartamenty” zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2022 z dnia 24 lutego 2022 r.

Z uwagi na wzrost nakładów robót budowlano-montażowych, instalacji wraz z przyłączami do sieci i przebudową, zwiększeniu ulegnie niżej wymieniona pozycja planowana:

- Roboty budowlano-montażowe z kwoty netto:
 - 19.292.400,00 zł na kwotę 21.086 621,74 zł

Wykazana powyżej różnica, stanowi podstawę do ustalenia wzrostu wkładów budowlanych lokali oraz miejsc postojowych.

Szczegółowe rozliczenie aktualizacji wstępnych kosztów budowy wraz z wyliczeniem dopłat i nowych cen lokali mieszalnych, usługowych, miejsc postojowych i schowków, zawiera załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.

Powyżej wskazane koszty inwestycji pozostają aktualne na dzień sporządzenia niniejszej informacji. Poniżej przedstawione jest uzasadnienie i wyliczenie najważniejszych pozycji kosztów inwestycji.



Głównym kosztem inwestycji jest koszt realizacji robót budowlanych wynikający z umowy o roboty budowlane, którą Spółdzielnia zawarła z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym „Budomex” sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) w dniu 29.03.2023 r. na kwotę 19.292.400 zł netto + 8% VAT, tj. 20.835.792 zł brutto, a ostatecznie prognozowana jest kwota **22.773.551,48 zł brutto**.

Podwyższenie kosztów budowy okazało się niezbędne z uwagi na konieczność wprowadzenia zmian projektowych i wykonawczych oraz zmian narzuconych przez Urząd Dzielnicy Bemowo w zakresie przebudowy ulicy Sterniczej.

W wyniku dodatkowych uzgodnień z MPWiK oraz Spółką Veolia nastąpiło podwyższenie kosztów dotyczących przebudowy sieci ciepłowniczej oraz wykonania dodatkowego ogrodu deszczowego jako instalacji zatrzymującej wody opadowe.

W celu podwyższenia standardu wykonania budynku i bezpośredniego otoczenia zlecono wykonanie robót dodatkowych lub zamiennych takich jak: zmiana producenta drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych na drzwi o wyższych parametrach, zmiana rodzaju gresu na ciągach komunikacyjnych, zmiana paroizolacji z folii na papę termozgrzewalną, zmiana parapetów zewnętrznych na balkonach z betonowych na kamienne, malowanie spodu balkonów betonowych, zmiana wykończenia powierzchni balkonów z płaskiej na powierzchnię ze strukturą antypoślizgową, poprawienie izolacji termicznej poprzez ocieplenie szachtu technicznego, stropu na parterze w klatce K2 oraz pomieszczeń węzła ciepłego i hydroforni, wykonanie wiaty rowerowej oraz wykonanie dodatkowych nasadzeń zieleni na terenie przyległym do budynku.

Ponadto w ramach nieprzewidzianych prac oraz występujących kolizji w trakcie prowadzenia prac, należało wykonać likwidację istniejących studzienek wg dodatkowych wytycznych MPWiK, likwidację lamp oświetleniowych przy drodze wewnętrznej oraz wykonać dodatkowe ogrodzenie od strony DPS Kombatant.

Jak wspomniano powyżej Spółdzielnia w ramach realizacji inwestycji została zobowiązana do przebudowy ulicy Sterniczej tj. wykonania progu zwalniającego oraz powiększenia łuków wyjazdowych drogi wewnętrznej. W trakcie realizacji Inwestycji Urząd Dzielnicy Bemowo zmienił zakres prac do realizacji na wykonanie azylu przejścia dla pieszych na rogu ulic Sterniczej i Okrętowej w zamian za rezygnację z wykonania progu zwalniającego. Zmiana ta przyczyniła się do zwiększenia kosztów prac ogólnobudowlanych.

W trakcie trwania prac budowlanych Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Budomex” jako Generalny Wykonawca inwestycji „Lazurowe Apartamenty” zwrócił się do Spółdzielni



Mieszkaniowej „Lazurowa” o waloryzację kontraktu o 6,5%, argumentując swoją prośbę poziomem inflacji, który w tamtym momencie sięgał poziomu 10%.

Po analizie wykonanej przez Inżyniera Kontraktu uwzględniającej wysokość inflacji bazowej, perturbacje związane z dostępem do materiałów budowlanych oraz zasobów ludzkich na rynku budowlanym, Spółdzielnia w dniu 30.08.2023 r. podpisała stosowny Aneks z przedsiębiorstwem „Budomex”, w którym to wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy uległo zwiększeniu o 5%, (z wnioskowanych 6,5%) wartości kontraktu.

Konieczność wykonania robót dodatkowych i zamiennych, niezbędnych dla prawidłowej realizacji inwestycji, potwierdzona jest protokołami konieczności i aneksem do umowy z Generalnym Wykonawcą. Poniżej tabela z zestawieniem protokołów konieczności.

Lp.	Numer protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
1	Protokół konieczności nr 1	-	Zamiana hydroizolacji ścian fundamentowych oraz hydroizolacji płyty fundamentowej z mat bentonitowych na izolację fundamentów w technologii białej wanny. Zmiana odwodnienia liniowego prefabrykowanego na koryto liniowe grzebieniowe. Wykończenie płyty fundamentowej (posadzka) żywicą epoksydową lub poliuretanową.	10.05.2023 r.
2	Protokół konieczności nr 2	17 347,20 zł	Zmian powierzchni wykończenia balkonów prefabrykowanych z powierzchni gładkiej na powierzchnie o strukturze „guzików”	12.09.2023 r.
3	Protokół konieczności nr 3	244 000 zł	Przebudowa sieci ciepłowniczej i budowa przyłącza	18.10.2023 r.
3	Protokół konieczności nr 4	134 545,60 zł	Wykonanie elewacji na zjeździe do garażu w systemie BSO. Wykonanie dodatkowych uszczelnień na styku ścian – balkon prefabrykowany. Zmian parapetów zewnętrznych z betonowych na kamienne (granit). Zmian materiału na elewacji z wełny na styropian. Dodatkowa izolacja termiczna na ścianach hydrofornii i węzła ciepłego. Obniżenie przegłębień w konstrukcji budynku. Malowanie spodu balkonów prefabrykowanych. Wykonanie instalacji klimatyzacji do lokali usługowych.	2.02.2024 r.
4	Protokół konieczności nr 5	157 082,80 zł	Rezygnacja z podkonstrukcji pod klimatyzatory na dachu. Dostawa i montaż parapetów wewnętrznych z konglomeratu. Zmian rodzaju gresu na ciągach komunikacyjnych. Wykonanie gresu na ścianach pomieszczenia śmietnika.	21.02.2024 r.

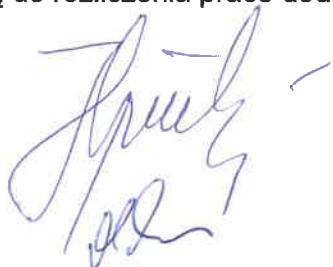



Lp.	Numer protokołu	Wartość [PLN netto]	Zakres prac objęty protokołem	Data Protokołu
			Demontaż lamp oświetleniowych zewnętrznych. Wydzielenie dwóch dodatkowych komórek w hali garażowej. Dodatkowy kanał wentylacyjny do węzła ciepłego. Dodatkowe poszerzenie witryn aluminiowych. Dodatkowe ocieplenie szachtu technicznego. Zmian paroizolacji z folii na papę termozgrzewalną. Wykonanie dodatkowych otworów w konstrukcji żelbetowej. Zmiana ukształtowania terenu przy wejściu do pomieszczenia schowka.	
5	Protokół konieczności nr 6	38 400,00 zł	Zmian koloru ścian na klatkach schodowych. Zmian producenta drzwi do mieszkań na drzwi o wyższych parametrach. Dodatkowa izolacja termiczna na suficie parteru przy wejściu do klatki K2. Zmian przebiegu instalacji sanitarnych w związku z występującymi kolizjami instalacji.	11.03.2024r.
6	Protokół konieczności nr 7	214 690,40 zł	Wykonanie wiaty rowerowej. Zmiany w projekcie drogowym ulicy Sterniczej. Wykonanie projektu nawadniania terenu. Dodatkowe nasadzenia zieleni. Wykonanie ogrodu deszczowego. Likwidacja studzienek wraz z wykonaniem dodatkowych wytycznych MPWiK. Zabezpieczenie wind na czas wykończenia lokali mieszkalnych. Zasilenie rolet na parterze. Zmian rodzaju tynku na poz. -1. Wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego wraz z dostawą gaśnic i oznaczeń ppoż.	03.04.2024r.

Do dnia dzisiejszego, Spółdzielnia podpisała następujące aneksy z Generalnym Wykonawcą:

- 1) Aneks nr 1 z dnia 30.08.2023 r. - wartość 998 300,00 zł netto. wzrost kosztów budowy o wskaźnik inflacji;
- 2) Aneks nr 2 z dnia 10.04.2024 r. – wartość 806 066,00 zł netto – wg protokołów konieczności nr 1,2,3,4,5,6,7.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy przedstawione w niniejszej informacji może ulec zmianie z uwagi na to, że nadal prowadzone są roboty budowlane w ramach inwestycji oraz pozostają do rozliczenia prace dodatkowe wynikające z wprowadzanych zmian lokatorskich.




Informacje o przebiegu realizacji inwestycji w zakresie rzeczowo-finansowym raportowane są przez Inżyniera Kontraktu działającego na rzecz Spółdzielni, w oparciu o Umowę z dnia 07.04.2022 r. W raportach kwartalnych Inżynier Kontraktu przedstawia informacje nt. przebiegu robót budowlanych, weryfikuje zaawansowanie rzeczowo-finansowe w stosunku do przyjętego harmonogramu, wskazuje wykonanie robót dodatkowych i ich wartość, ocenia jakość wykonanych robót oraz zaangażowanie sił i środków wykonawcy i podwykonawców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa” składał Radzie Nadzorczej okresowe informacje z przebiegu procesu realizacji inwestycji.

W/w dokumenty były i są do wglądu dla zainteresowanych osób w sekretariacie Spółdzielni. Spółdzielnia realizuje inwestycję w realiach rynkowych, w których utrzymanie wstępnie szacowanych kosztów inwestycji jest niemożliwe. Spółdzielnia musi wyważyć wspólny interes, w tym wziąć pod uwagę dodatkowe koszty jakie ponieśli jej kontrahenci, a które były nie do przewidzenia. Odmowa zapłaty zwiększonych kosztów inwestycji mogłaby doprowadzić do sporów sądowych, w tym z generalnym wykonawcą. Wejście na drogę sądową spowodowałoby znaczne przedłużenie realizacji inwestycji i w konsekwencji przekazanie lokali do użytkowania po terminie wynikającym z umowy. Byłoby to również działanie nieuzasadnione od strony finansowej. Znalezienie nowego wykonawcy, który dokończyłby roboty budowlane za niższe wynagrodzenie niż obecny wykonawca byłoby bardzo trudne lub nawet niemożliwe. Każdy nowy wykonawca również odmówiłby wzięcia odpowiedzialności za roboty dotychczas wykonane, a więc uprawnienia z rękojmi przysługujące Spółdzielni, na podstawie, których nabywcy mogliby żądać usunięcia ewentualnych usterek w lokalach zostałyby znacznie ograniczone. 2

Zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Termin na rozliczenie inwestycji został powiązany z terminem wygaśnięcia roszczenia Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego. Ustawodawca wyznaczył krótki termin na rozliczenie kosztów inwestycji i zrealizowanie roszczenia Spółdzielni o uzupełnienie wkładu. Wstrzymywanie się z poinformowaniem nabywców o konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego jest w ocenie Zarządu niezasadne i lepszym rozwiązaniem jest zawiadomienie nabywców już teraz o konieczności dokonania dopłaty.



Wstrzymanie się z poinformowaniem o zaktualizowaniu wysokości wkładu budowlanego do czasu jego rozliczenia powoduje również, że Spółdzielnia będzie miała mniejsze możliwości w zakresie ewentualnego rozłożenia na raty uzupełnienia wkładu budowlanego (należy bowiem liczyć się z różnymi życiowymi sytuacjami, w których mogą znajdować się członkowie Spółdzielni).

Mając powyższe na uwadze, Zarząd Spółdzielni wnosi o zawiadomienie nabywców lokali w ramach inwestycji „Lazurowe Apartamenty” o konieczności dopłaty do wstępnego kosztu wkładów budowlanych.

W załączeniu:

Załącznik nr 1 – Aktualizacja wstępnych kosztów budowy – inwestycja „Lazurowe Apartamenty” przy ul. Sterniczej w Warszawie

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gata-Richter

Opracowanie: Edyta Benesz, Jakub Miszkiewicz



Aktualizacja wstępnych kosztów budowy, wynikających z dokumentacji technicznej i kosztorysu i zawartych aneksów do umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji "Lazurowe Apartamenty".

I Roboty budowlano- montażowe inwestycji

LP	Dotyczy	data umowy	Wartość umowy w zł netto	opis umowy
1.	Budomex	29.03.2023	19 292 400,00	roboty budowlane Lazurowe Apartamenty
a.	aneks nr 1	30.08.2023	20 290 700,00	uwzględnienie aktualnej inflacji w zakresie cen materiałów budowlanych, robocizny i pracy sprzętu w wysokości około 14,5%
b.	aneks nr 2	10.04.2024	21 086 621,74	wykonanie dodatkowych prac oraz zamiennych rozwiązań technicznych opisanych w protokołach konieczności 1,2,3,4,5,6 i 7
2.	Razem	umowa	21 086 621,74	netto
3.	Plan nakładów na budowę		19 292 400,00	netto
4.	Wzrost nakładów lp 2- lp 3		1 794 221,74	netto
	plus	podatek Vat 8%	143 537,74	vat
		Razem pkt 4	1 937 759,48	brutto

Ogółem wzrost nakładów na inwestycję Lazurowe Apartamenty brutto pkt I wynosi :

Kwota 1 991 759,48 zł odpowiednio przypada na:

1. 74% kwoty na lokale mieszkalne 1 433 942 zł w przeliczeniu na pum 2 228,30 m²
2. 12% kwoty na lokale usługowe 232 531 zł w przeliczeniu na pum 344,02m²
3. 7% kwoty na miejsca postojowe 135 643 zł w przeliczeniu na 54 miejsc postojow.
4. 7% kwoty na schowki 135 643 zł w przeliczeniu na pum 69,06 m².

Wyliczenie dopłaty do wstępnego kosztu budowy, na podstawie § 3 pkt 4a aktu notarialnego- umowy o budowę lokalu w kwocie brutto :

- 1 Lokal mieszkalny 644 zł/m²,
- 2 lokal usługowy 676 zł/m²,
- 3 miejsce postojowe 2 512 zł/mp.
4. schowki 197 zł/m²,

PODSUMOWANIE WZROSTU CEN

Po aktualizacji wstępnego kosztu budowy ceny podstawowe brutto zakupu lokali wynosić będą:

Dla członków Spółdzielni:

1. lokal mieszkalny : z 10 500 zł/m² na 11 144,00 zł/m² wzrost o 7%
2. miejsce postojowe zwykłe : z 30 000 zł/mp na 32 512,00 zł/mp wzrost o 7%
3. miejsce postojowe niepełnospr.: z 35 000 zł/mp na 37 512,00 zł/mp wzrost o 7%
5. schowki : z 4 000 zł/m² na 4 197,00 zł/m² wzrost 5%

Dla pozostałych osób

1. lokal mieszkalny: z 11 500 zł/m² na ceny : min od 12 144 zł/m² do max 13 644 zł/m².
2. miejsce postojowe zwykłe: z 35 000 zł/mp na 37 512,00 zł/mp wzrost 7%
3. miejsce postojowe niepełnospr.: z 40 000 zł/mp na 42 512,00 zł/mp wzrost 7%
4. schowki: z 4 000 zł/m² na 4 197,00 zł/mp wzrost 5%
5. lokal usługowy z 13 800 zł/m² na 14 476,00 zł/m² wzrost 5%

sporządziła ; Grażyna Szewczyk
PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
ZASTĘPCA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Grażyna Szewczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Doroła Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gaca-Richter