



Świdnik, 21.03.2022 r.

INFORMACJA ZARZĄDU

WS. BUDOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYKACH WIELORODZINNYCH ZARZADZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ W ŚWIDNIKU

W odpowiedzi na wnioski części mieszkańców budynków wielorodzinnych, w których istnieje techniczna możliwość montażu dźwigów osobowych, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku informuje, że montaż dźwigu osobowego w budynku nie zależy wyłącznie od decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zarząd Spółdzielni uważa za zasadne likwidować bariery komunikacyjne w budynkach wielorodzinnych w zasobach Spółdzielni i w przypadku spełnienia wymagań zewnętrznych instytucji, dotyczących montażu dźwigu osobowego w budynku, takie urządzenie zostanie zamówione i zamontowane.

Według oceny Spółdzielni w części budynków istnieje techniczna możliwość montażu dźwigu osobowego. W celu jednoznacznego potwierdzenia tego faktu, należy przygotować projekt techniczny.

Prawne aspekty rozpoczęcia inwestycji polegającej na montażu dźwigu osobowego w budynku wielorodzinnym

Spółdzielnia zwraca uwagę, że budynki niejednokrotnie znajdują się na nieruchomości, na której posadowionych jest w sumie kilka budynków (tzw. nieruchomość wielobudynkowa). Mieszkańcy z lokali, którzy mają wyodrębnioną własność, są współwłaścicielami nieruchomości na równi ze Spółdzielnią Mieszkaniową, która wypowiada się w imieniu mieszkańców, mających spółdzielcze prawo do lokalu. W związku z powyższym, aby uzyskać pozwolenie na budowę w jednym budynku, niezbędna jest zgoda większości współwłaścicieli nieruchomości ze wszystkich budynków posadowionych na wspólnym gruncie, liczona według udziałów we współwłasności w nieruchomości

wspólnej.

Przystąpienie do inwestycji wymaga uzyskania prawomocnego pozwolenie na budowę, wydawanego przez Starostwo Powiatowe w Świdniku, które wymaga od Zarządcy m.in. złożenia projektu technicznego budowy dźwigu w budynku, a także oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzyskanie prawa do dysponowania nieruchomością przez Spółdzielnię Mieszkaniową jest możliwe poprzez podjęcie uchwały współwłaścicieli danej nieruchomości, dotyczącej prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (tzw. czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością). W tym celu niezbędne jest przygotowanie przez pracowników Spółdzielni treści projektu uchwały, kart do głosowania, instrukcji głosowania oraz pisma przewodniego, które przekazywane są mieszkańcom ze wszystkich budynków na danej nieruchomości, posiadających odrębną własność lokalu. Właściciel/współwłaściciele wypełniają karty do głosowania oraz przekazują do Spółdzielni Mieszkaniowej bądź Administracji Osiedla. Na podstawie zebranych głosów współwłaścicieli nieruchomości oraz Spółdzielni Mieszkaniowej, która wypowiada się w imieniu mieszkań spółdzielczych, zatwierdza się Uchwałę, na podstawie której określa się, czy Spółdzielnia ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i czy może występować do Starostwa z projektem technicznym budowy dźwigu w danym budynku czy też nie. Dopiero w przypadku uzyskania kompletu podpisów oraz zatwierdzenia uchwały Spółdzielnia Mieszkaniowa może zgłosić do Starostwa w Świdniku wniosek o wydanie pozwolenie na budowę i po otrzymaniu pozytywnej decyzji, może zostać ogłoszony przetarg na wykonanie dźwigu.

Finansowanie zadania polegającego na montażu dźwigów osobowych

Możliwym sposobem finansowania zadania jest uzyskanie dofinansowania z PFRON (maksymalna kwota wynosi 185 000,00 zł.) w ramach tzw. programu Dostępność Plus, które z kolei jest powiązane z obligatoryjnym zaciągnięciem kredytu w Banku Gospodarstwa Krajowego. Kredyt może być przez BGK częściowo umorzony, maksymalnie do 40% wartości zadania, w zależności od następujących kryteriów: terytorialne (do 10%), przeznaczenia budynku (10%) oraz społeczne (10 lub 20%). Procedowanie tej opcji, ze względu na swoją złożoność, jest długotrwałe. Zabezpieczeniem BGK co do udzielenia kredytu mogą być weksel in blanco wystawiony na Spółdzielnię Mieszkaniową w Świdniku oraz np. pełnomocnictwo do rachunku, na którym gromadzone są środki finansowe SM w tym całej nieruchomości (nie tylko jednego budynku) lub inne, wskazane przez Bank. Istotną

kwestią dotyczącą rozpoczęcia procedowania uzyskania kredytu w BGK jest posiadanie przez Spółdzielnię, zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie uchwały, dotyczącej najwyższej sumy zobowiązań.

Niezbędna uchwała podczas ostatniego Walnego Zgromadzenia nie została podjęta, ze względu na odrzucenie projektu tej uchwały przez głosujących członków Spółdzielni, w związku z czym brak jest możliwości uruchomienia tego postępowania. Najbliższe Walne Zgromadzenie, planowane jest na w czerwiec br., na którym ponownie projekt tej uchwały zostanie poddany pod głosowanie. Po tym terminie będzie wiadomo czy Spółdzielnia może składać wnioski do BGK o uzyskanie kredytu dla nowych zadań.

W celu prowadzenia dalszego postępowania (bez gwarancji uzyskania kredytu w BGK oraz dotacji z PFRON) wymagane jest:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (procedura opisana wcześniej);
- zlecenie wykonania audytu dostępności tzn. kompleksowe badanie budynku oraz jego otoczenia pod kątem jego dostępności dla osób potrzebujących: małych, osób starszych, niepełnosprawnych.

W badaniu stwierdza się m.in. czy progi w drzwiach spełniają obowiązujące normy, czy domofon lub barierka jest na odpowiedniej wysokości, czy oświetlenie w budynku jest wystarczające, czy schody przed klatką nie są za wysokie, czy jest podjazd dla osób poruszających się na wózkach itp.;

- zlecenie analizy finansowej Spółdzielni przez BGK pod kątem możliwości uzyskania kredytu.
- Okres oczekiwania na decyzję zależy od ilości wniosków, które BGK rozpatruje.

Uzyskanie powyższych dokumentów wiąże się z poniesieniem kosztów, które częściowo, w przypadku uzyskania dotacji, będzie można uznać za koszt kwalifikowany w ramach dotacji. W przypadku nieuzyskania dofinansowania i kredytu nie ma możliwości zwrotu powyższych kosztów.

Niezbędne do dalszej procedury wnioskowania o dofinansowanie z PFRON-u oraz otrzymania kredytu w BGK jest ustalenie ilości osób małych, starszych oraz niepełnosprawnych w budynku, w którym ma być realizowany montaż dźwigu. W związku z powyższym Spółdzielnia każdorazowo dostarcza do skrzynek pocztowych druki do wypełnienia, które następnie należy zwrócić do Spółdzielni bądź Administracji. Po zebraniu deklaracji od wszystkich mieszkańców możliwe jest ustalenie statystyk, wymaganych przez urzędy związanych z ilością osób uprawnionych.

Koszty związane z eksploatacją dźwigów osobowych

W przypadku uzyskania maksymalnej kwoty dofinansowania w PFRON oraz umorzenia części kredytu przez BGK, kwota, którą mieszkańcy będą płacili jako dodatkową pozycję w naliczeniach czynszowych, może wynosić kilkadziesiąt złotych miesięcznie na lokal (w zależności od ilości mieszkań w budynku, np. w budynku 20 lokalowym kalkulowana kwota dodatkowej opłaty związanej ze spłatą kredytu na budowę windy, szacowana była na ok. 40 zł miesięcznie na lokal). Jednocześnie należy zaznaczyć, że nie jest to wartość wiążąca, a konkretna wartość tej pozycji będzie możliwa do ustalenia dopiero po przepracowaniu całego zadania. Kwota może się zmieniać w zależności od opłat, prowizji, stawek oprocentowania kredytu itp.

Ustalenia wymaga kwestia dot. ponoszenia kosztów, związanych z bieżącą eksploatacją dźwigów po ich wybudowaniu. Koszty miesięcznych i rocznych przeglądów kształtują się w kwocie ok. 30 zł miesięcznie na lokal – w przypadku wskazanego przykładowo budynku 20 lokalowego.

Kolejnym aspektem inwestycji związanej z montażem dźwigów osobowych jest konieczność modernizacji instalacji elektrycznej, której dokładną wycenę można przygotować po zebraniu dokumentacji projektowej dla danego budynku.

Powyższe koszty należy powiększyć o koszt energii elektrycznej niezbędnej do zasilania dźwigów, której obecną wartość trudno oszacować – zależna jest od częstotliwości użytkowania wybranego modelu urządzenia. Powyższe kwoty dolicza się do opłat czynszowych.


Wszelkie naprawy urządzenia oraz infrastruktury towarzyszącej poza gwarancyjnymi, obciążają fundusz remontowy danego budynku.

Budowa windy dotyczy części wspólnej budynku, co oznacza, że wszyscy mieszkańcy posiadają ustawowe prawo korzystania i obowiązek partycypowania w kosztach jej utrzymania. Nie istnieje zatem możliwość wyłączenia części mieszkań z kosztów budowy, jak również opłat eksploatacyjnych dot. części wspólnej nieruchomości. Możliwe jednak jest obniżenie wysokości opłat związanych z bieżącą eksploatacją dźwigów tym mieszkańcom, których lokale mieszczą się na parterze.

Należy również pamiętać, że planując montaż dźwigu nie można zapominać o bieżących remontach budynku oraz remontach w innych budynkach na danej nieruchomości.

W razie dodatkowych pytań Zarząd Spółdzielni zachęca do kontaktu ze Spółdzielnią Mieszkaniową lub biurami Administracji Osiedli.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-Exploatacyjnych


Marek Szewczak

Prezes Zarządu


Krystyna Denis