

Toruń, dnia 8 maja 2024 r.

Dotyczy punktu 10. porządku obrad

**Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kopernik” w Toruniu**

**Wniosek w sprawie
oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kopernik” w Toruniu, w oparciu o art. 38 § 1 pkt 7) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze oraz § 68 pkt 6/ Statutu Spółdzielni wnioskuje o podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie ustalenia kwoty 24.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery miliony złotych) oznaczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2024-2025.

Uzasadnienie

W latach 2024-2025 Zarząd Spółdzielni zamierza wykonać prace remontowo-modernizacyjne oraz inwestycyjne, w ramach których planuje się:

1. poprawić efektywność energetyczną 7 budynków przy ul. Chrobrego 3, 11, 19, 27, ul. Hurynowicz 5-5c i ul. Hurynowicz 7-7e oraz ul. Lecha 5-7 wraz z montażem instalacji odnawialnych źródeł ciepła (OZE) o wartości ok. 18 mln zł kosztów kwalifikowalnych.

W celu sfinansowania powyższych prac, Zarząd zamierza skorzystać z Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczna. Projekt ma zapewnić poprawę efektywności energetycznej budynków o około 30%. Całkowity koszt prac szacowany jest na około 17.250.000,00 zł. W programie tym możliwe jest uzyskanie wsparcia w postaci finansowania zwrotnego na poziomie ok. 65% kosztów kwalifikowanych. Udział własnych środków stanowić będzie 35% kosztów tj. ok. 6.037.500,00 zł, na pokrycie których planuje się zaciągnąć pożyczkę na 20 lat. Źródłem spłaty pożyczki będzie zwiększona przez 20 lat miesięczna opłata na fundusz remontowy w w/w nieruchomościach. Wielkość wzrostu opłaty na fundusz remontowy zostanie wyliczona w odniesieniu do spodziewanej wielkości poprawy energetycznej. Ostateczny koszt inwestycji poznany zostanie po przeprowadzeniu postępowań przetargowych.

2. wykonać w budynkach przy ul. Gagarina 82-86a, 120-126, 132-138 kompleksową wymianę 12 dźwigów osobowych wraz z likwidacją barier architektonicznych, co ma skutkować zapewnieniem dostępności budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami m.in. osób z niepełnosprawnościami, rodziców z dziećmi oraz osób starszych. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to 2025 rok.

Na sfinansowanie powyższych prac, Zarząd zamierza skorzystać z pożyczki udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Polską Fundację Przedsiębiorczości z Funduszu Dostępności. Fundusz Dostępności jest jednym z elementów rządowego Programu Dostępność Plus 2018-2025, finansowanym z Funduszy Europejskich i budżetu państwa. BGK wspólnie z pośrednikami finansowymi udzielają preferencyjnych pożyczek na likwidację barier architektonicznych. Finansowanie udzielane przez BGK może być częściowo umorzone w ramach programu „Dostępność+” i finansowane ze środków Unii Europejskiej oraz połączone z dotacją ze środków PFRON. Planowany koszt inwestycji to około 4.500.000,00 zł. Źródłem spłaty pożyczki będzie zwiększona przez okres 20 lat - miesięczna opłata na fundusz remontowy w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Gagarina 82-86a, 120-126 oraz 132-138. W przypadku uzyskania umorzenia pożyczki w wysokości 35% do spłaty pozostanie kwota około 2.925.000,00 zł oprocentowana na bardzo korzystnych warunkach w wysokości 0,15% w skali roku.

3. wykonać w budynku przy ul. Krasieńskiego 21/23 kompleksową wymianę 2 dźwigów osobowych. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to 2025 rok.

Na sfinansowanie powyższych prac, Zarząd zamierza skorzystać z kredytu inwestycyjnego udzielanego przez bank. Planowany koszt inwestycji około 500.000,00 zł. Źródłem spłaty kredytu będzie zwiększona przez okres 20 lat miesięczna opłata na fundusz remontowy ale nie względem całej nieruchomości, lecz tylko dla budynku przy ul. Krasieńskiego 21/23, którego dotyczy wymiana dźwigów.

4. wykonać przebudowę zespołu wejściowego i budowę dźwigu osobowego wraz z platformą dla osób niepełnosprawnych w budynku przy ul. Broniewskiego 72 wraz z likwidacją barier architektonicznych, co ma skutkować zapewnieniem dostępności budynku dla osób ze szczególnymi potrzebami m.in. osób z niepełnosprawnościami, rodziców z dziećmi oraz osób starszych. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to 2025 rok.

Na sfinansowanie powyższych prac, Zarząd zamierza skorzystać z pożyczki udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Polską Fundację Przedsiębiorczości z Funduszu Dostępności. Fundusz Dostępności jest jednym z elementów rządowego Programu Dostępność Plus 2018-2025, finansowanym z Funduszy Europejskich i budżetu państwa. BGK wspólnie z pośrednikami finansowymi udzielają preferencyjnych pożyczek na likwidację barier architektonicznych. Finansowanie udzielane przez BGK może być częściowo umorzone w ramach programu „Dostępność+” i finansowane ze środków Unii Europejskiej oraz

połączone z dotacją ze środków PFRON. Planowany koszt inwestycji to około 550.000,00 zł. Źródłem spłaty pożyczki będzie zwiększona przez okres 20 lat - miesięczna opłata na

fundusz remontowy w w/w nieruchomości. W przypadku uzyskania umorzenia pożyczki w wysokości 50% do spłaty pozostanie kwota około 275.000,00 zł oprocentowana na bardzo korzystnych warunkach w wysokości 0,15% w skali roku.

5. skrócić termin zakończenia kompleksowej wymiany pionów zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją w budynkach przy ul. Szczanieckiego 18-24 i 26-32. Pierwotnie zakładano termin zakończenia realizacji tej inwestycji na 2027 rok. Z uwagi na zły stan w/w instalacji wymagane jest przyspieszenie terminu wymiany. Na sfinansowanie powyższych prac, Zarząd zamierza zaciągnąć kredyt inwestycyjny. Planowany koszt inwestycji to około 1.000.000,00 zł. Źródłem spłaty kredytu będzie zwiększona przez okres 10 lat miesięczna opłata na fundusz remontowy w budynkach przy ul. Szczanieckiego 18-24 i 26-32.
6. wybudować instalację ciepłej wody użytkowej wraz z wymianą instalacji zimnej wody i kanalizacji w budynku przy ul. Boboli 19-23. Na sfinansowanie powyższych prac, Zarząd zamierza zaciągnąć kredyt inwestycyjny. Planowany koszt inwestycji to około 200.000,00 zł. Źródłem spłaty kredytu będzie zwiększona przez okres 10 lat miesięczna opłata na fundusz remontowy w tej nieruchomości. Koszt wymiany instalacji zimnej wody i kanalizacji zostanie sfinansowany z funduszu remontowego w kwocie około 122.721,77 zł, natomiast koszt budowy instalacji ciepłej wody wyniesie około 77.278,23 zł i zostanie sfinansowany przez mieszkańców budynku przy ul. Boboli 19-23 indywidualnie.

Ostateczna decyzja w sprawie zaciągnięcia konkretnej pożyczki wymagać będzie uchwały Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni informuje, że w latach 2022-2023 zaciągnął zobowiązania kredytowe na wymianę dźwigów w budynkach przy ul. Świętopełka 20-20c, 22-22c i 24-24c na kwotę 4.183.360 zł. Źródłem spłaty zaciągniętej pożyczki jest zwiększona od dnia 01.05.2023 r. przez okres 20 lat miesięczna opłata na fundusz remontowy w nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Świętopełka 20-20c, 22-22c oraz 24-24c.

Z uwagi na wymogi prawa, zaciągając jakiekolwiek zobowiązanie kredytowe bądź pożyczkowe o większej wartości, instytucje finansowe (banki) oczekują legitymowania się przez Spółdzielnię uchwałą Walnego Zgromadzenia oznaczającą najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia (Zarząd) może zaciągnąć w danym roku lub w danym okresie, stąd też podjęcie wskazanej uchwały niezbędne jest dla umożliwienia przystąpienia do realizacji i finansowania wyżej wskazanych planów remontowo-modernizacyjnych zasobów Spółdzielni. Uchwała podjęta na Walnym Zgromadzeniu jest podstawowym dokumentem upoważniającym Zarząd do zawarcia z bankiem/instytucją finansującą umowy pożyczki.

Zastępca Prezesa

inż. Andrzej Bajduszewski

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Marek Żółtowski