

UCHWAŁA nr 4 /2008

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Jeleniej Górze

z dnia 11 marca 2008 roku

w sprawie uchwalenia „Zasad ustalania i rozliczania kosztów termomodernizacji budynków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Działając na podstawie § 28 ust. 1 pkt 11 statutu Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza postanawia, co następuje :

§ 1

Uchwała się w brzmieniu załącznika „Zasady ustalania i rozliczania kosztów termomodernizacji budynków Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 2

Tracą moc Zasady rozliczania kosztów modernizacji zasobów mieszkaniowych w Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalone dnia 8 lutego 2005 roku uchwała Rady Nadzorczej nr 8/2005.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rada Nadzorcza
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ZASADY
USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW TERMOMODERNIZACJI
BUDYNKÓW W JELENIOGÓRSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Jeleniej Górze.

Rozdział I. PODSTAWA PRAWNA.

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 ze zmianami).
2. Statut Spółdzielni.
3. Uchwała Nr 2 nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków JSM z 28.10.2004r. w sprawie kierunkowego programu działań termomodernizacyjnych budynków w JSM.

Rozdział II. ZASADY TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW.

1. Termomodernizacja polegająca na dociepleniu stropów, stropodachów i ścian budynku oraz regulacji układu centralnego ogrzewania jest przebudową to jest takim ulepszeniem budynku, w wyniku którego następuje zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię cieplną.
2. Termomodernizacja realizowana jest poprzez fundusz remontowy.
3. Ustalając kolejność realizacji termomodernizacji budynków w poszczególnych latach należy uwzględnić uchwałę Rady Nadzorczej nr 14/2005 z 9.05.2005r. w sprawie kolejności realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
4. Decyzję o przystąpieniu do realizacji termomodernizacji konkretnego budynku podejmuje Rada Nadzorcza, po uzyskaniu pisemnej zgody większości osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym budynku.
5. Rada Nadzorcza uchwała na każdy rok odrębny plan remontów zwany „planem termomodernizacji” w zakresie rzeczowo-finansowym dla budynków spełniających warunek określony w ust. 4 i ujętych w danym roku do realizacji.
6. Rozliczenie z wykonawcą za wykonane roboty następuje po ich całkowitym zakończeniu i odbiorze przez uprawnione służby Spółdzielni.

7. W przypadku termomodernizacji budynku użytkownik lokalu obowiązany jest spłacić koszty termomodernizacji wynikające z rozliczenia kosztów poniesionych na danym budynku, poprzez wpłaty na fundusz remontowy dot. termomodernizacji.

Rozdział III. KOSZTY TERMOMODERNIZACJI.

1. Przed przystąpieniem do realizacji termomodernizacji Rada Nadzorcza uchwała plan termomodernizacji w zakresie rzeczowo-finansowym, zawierający w szczególności:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego,
 - 2) określenie rodzaju kosztów do poniesienia,
 - 3) określenie sposobu rozliczania kosztów na poszczególne lokale,
 - 4) wysokość kosztów przypadających na 1 m²p.u. lokalu,
 - 5) termin spłaty kosztów termomodernizacji przez użytkowników lokali,
 - 6) terminy realizacji.
2. Na koszty termomodernizacji składają się:
 - 2.1. Koszty bezpośrednie – obejmujące wszystkie koszty związane z określonym budynkiem, dające się ustalić na podstawie dokumentów finansowych, a są to w szczególności koszty:
 - audytów energetycznych,
 - opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej,
 - robót budowlanych.
 - 2.2. Koszty pośrednie, które obejmują koszty nie związane bezpośrednio z danym budynkiem, rozliczane wskaźnikiem procentowym do planowanych kosztów bezpośrednich, a w szczególności :
 - nadzór inwestorski,
 - obsługa przetargów (ogłoszenia w prasie).
3. Koszty obsługi kredytów zaciągniętych na sfinansowanie kosztów termomodernizacji będą ewidencjonowane na wydzielonym koncie, odrębnie dla każdego budynku.
4. Koszty obsługi kredytu przypadające na członków Spółdzielni będą w pierwszej kolejności pokrywane z zysku, o ile Walne Zgromadzenie wyrazi na powyższe zgodę w drodze uchwały.

5. Koszty obsługi kredytu przypadające na osoby niebędące członkami Spółdzielni będą obciążały te osoby.
6. Wysokość opłat z tytułu kosztów obsługi kredytu będzie ustalana zaliczkowo na każdy rok kalendarzowy spłaty kredytu, a ich rzeczywista wysokość będzie rozliczana i ustalana raz w roku w terminie do 31 stycznia, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokalu przysługującego osobie niebędącej członkiem Spółdzielni.

Rozdział IV. SYSTEM FINANSOWANIA TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW.

1. Finansowanie kosztów termomodernizacji nastąpi środkami:
 - 1) funduszu zasobowego w formie dotacji bezzwrotnej dla członków, (jako wkład własny przy kredycie bankowym),
 - 2) właścicieli lokali i osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - niebędących członkami oraz najemców lokali, w wysokości przypadającego na ich lokale wkładu własnego przy kredycie bankowym (wnoszonych w formie jednorazowych wpłat przed uzyskaniem kredytu),
 - 3) kredytu bankowego,
 - 4) bieżącego funduszu remontowego, w przypadku gdy środki określone w punkcie 1 nie zabezpieczają wkładu własnego, niezbędnego do otrzymania kredytu bankowego,
 - 5) funduszu zasobowego na pokrycie kosztów termomodernizacji przypadających na lokale zajmowane bez tytułu prawnego.
2. Wysokość dotacji ze środków funduszu zasobowego dla poszczególnych budynków określa uchwała nr 13/2005 Rady Nadzorczej z 09.03.2005r. w sprawie podziału środków funduszu zasobowego na budynki mieszkalne.
3. Dotacja ze środków funduszu zasobowego przysługuje tylko członkom Spółdzielni. Za dzień ustalenia członkostwa przyjmuje się dzień odbioru końcowego robót termomodernizacyjnych.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w budynkach, które nie posiadają dotacji ze środków funduszu zasobowego ponoszą koszty

termomodernizacji budynku przypadające na zajmowane przez nich lokale, w wysokości ustalonej według zasad określonych w rozdziale V.

5. Najemcom lokali nie przysługuje dotacja ze środków funduszu zasobowego niezależnie od stosunku członkostwa.

Rozdział V. ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW PONIESIONYCH NA TERMOMODERNIZACJĘ BUDYNKU.

1. W przypadku termomodernizacji budynku użytkownik lokalu obowiązany jest spłacić koszty termomodernizacji wynikające z rozliczenia kosztów poniesionych na danym budynku, poprzez wpłaty na fundusz remontowy. Wpłata na fundusz remontowy związany z termomodernizacją wykazywana jest w osobnej pozycji składników opłaty za używanie lokalu.
2. Wysokość kosztów do spłaty ustala się jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu oraz wielkości jednostki rozliczeniowej.
3. Do rozliczenia kosztów termomodernizacji przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w danym budynku wynikającą z uchwał Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
4. Jednostką rozliczeniową jest koszt termomodernizacji przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku, wynikający z podzielenia kosztów termomodernizacji tego budynku przez łączną powierzchnię użytkową znajdujących się w nim lokali mieszkalnych i użytkowych.
5. Wysokość kosztów pomniejsza się o bezzwrotną dotację ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni dla członków Spółdzielni.
6. Ustalenie wysokości wymaganych do spłaty kosztów w związku z termomodernizacją budynku następuje w terminie 30 dni po zatwierdzeniu rozliczenia termomodernizacji, na podstawie zestawienia ostatecznych kosztów rzeczywistych z uwzględnieniem dotacji ze środków wolnego funduszu zasobowego, o której mowa w ust.2 rozdziału IV.
7. Ostateczne koszty rzeczywiste termomodernizacji zatwierdza Rada Nadzorcza.

8. Spłata kosztów termomodernizacji następuje w ratach miesięcznych, których liczba ustalona jest wstępnie na spotkaniach z użytkownikami lokali przed podjęciem decyzji o przystąpieniu do termomodernizacji. Zasada ta nie dotyczy osób, które wyrażą wolę wcześniejszej spłaty kosztów termomodernizacji. Okres ratalnej spłaty kosztów termomodernizacji określa Rada Nadzorcza przy uchwalaniu rocznego planu termomodernizacji.
9. Obowiązek spłaty kosztów termomodernizacji powstaje nie wcześniej niż po zakończeniu i rozliczeniu prac termomodernizacyjnych danego budynku.
10. Termin rozpoczęcia spłaty rat, o których mowa w ust.8 określa Zarząd Spółdzielni w odrębnym piśmie doręczanym użytkownikowi lokalu przez posłańca lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie podjęcia w terminie określonym przez urząd pocztowy ma moc prawną doręczenia.

Rozdział VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

Zasady zostały uchwalone dnia 11 marca 2008 roku uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2008 z mocą obowiązującą od dnia 12.03.2008r.

Rada Nadzorcza
Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej