

UCHWAŁA nr 21 /2013

Rady Nadzorczej Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jeleniej Górze
z dnia 21 maja 2013 roku

w sprawie indywidualnego programu - zasad docieplania ścian budynków osiedla Zabobrze III i budynków przy ul. Gałczyńskiego w Jeleniej Górze.

Działając na podstawie § 28 ust.1 pkt 1 statutu Spółdzielni, zgodnie z uchwałą nr 11 Walnego Zgromadzenia Członków JSM odbywanego w dniach 11, 13, 15, 18, 20 i 21 czerwca 2012 roku Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się w brzmieniu załącznika „Indywidualny program - zasady docieplania ścian budynków osiedla Zabobrze III i budynków przy ul. Gałczyńskiego w Jeleniej Górze.”
2. Załącznikami do zasad są:
 - plan finansowy dociepleń ścian budynków,
 - plan finansowy dociepleń ścian budynków w roku 2013.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

INDYWIDUALNY PROGRAM - ZASADY DOCIEPLENIA ŚCIAN BUDYNKÓW OSIEDLA ZABOBRZA III i BUDYNKÓW PRZY UL. GAŁCZYŃSKIEGO w Jeleniej Górze.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2003r nr 119 poz. 1116 z p. zm.).
2. Statut Spółdzielni.
3. Uchwała nr 2/2004 nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków z 28.10.2004r. oraz uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2005r. o środkach z funduszu zasobowego przyznanych jako dotacja dla członków Spółdzielni.
4. Uchwała nr 11/12 Walnego Zgromadzenia Członków z czerwca 2012r., w tym § 1 p.5 (Realizacja programu termomodernizacji budynków na osiedlu Zabobrze III oraz budynków nr 16, 18, 20 przy ul. Gałczyńskiego nastąpi według kierunkowego programu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie lub wg indywidualnego programu przyjętego przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady realizacji i rozliczania uchwałać będzie Rada Nadzorcza Spółdzielni).

II. Uzasadnienie konieczności docieplenia ścian budynków:

1. Wykonanie, przez właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, obowiązków określonych w ustawie Prawo budowlane, w tym:
 - 1.1. **Art. 5**, który mówi m.in:

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować zapewniając:

 - a) bezpieczeństwo konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwo pożarowe,
 - c) bezpieczeństwo użytkowania,
 - d) odpowiednie warunki zdrowotne oraz ochrony środowiska,
 - e) ochronę przed hałasem i drganiami,
 - f) oszczędność energii i odpowiednią izolacyjność przegród.
 - 1.2. **Art. 61** ustawy Prawo budowlane mówi m.in:

Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

 - a) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art.5,
 - b) zapewnić bezpieczne użytkowanie w razie wystąpienia czynników zewnętrznych (.....) w wyniku, których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.
2. Ściany zewnętrzne wszystkich budynków na Zabobrze III i przy ul. Gałczyńskiego, od 2008r., nie spełniają warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury odnośnie wymaganych współczynników przenikania ciepła.
3. Stan techniczny ścian zewnętrznych oraz uszczelnienia między wielkimi płytami wskazują na duże zużycie, co powoduje straty ciepła, przemarzanie ścian, co może

skutkować korozją wieszaków stalowych stanowiących elementy spinające płyt ściennych trójwarstwowych.

III. Zasady realizacji:

1. Od 2013r., na czas nieoznaczony, zawieszona została przez polski rząd, możliwość ubiegania się o premię termomodernizacyjną. Ubieganie się o premię termomodernizacyjną stwarzało konieczność opracowania audytu energetycznego, zaciągania kredytu w banku, realizacji zadania w możliwie krótkim terminie oraz docieplenie wszystkich ścian budynku, w tym balkonowych.
2. Przyjęta w niniejszych zasadach realizacja docieplenia ścian „bez premii termomodernizacyjnej” przewiduje realizację etapową każdego budynku, z dowolnym podziałem na ściany szczytowe, frontowe, balkonowe, w zależności od posiadanych środków finansowych.
3. Dla mieszkań, których ściany nie będą docieplone w I etapie, na okres do zakończenia docieplenia budynku, zostaną wprowadzone w rozliczeniach kosztów współczynniki redukcyjne.

IV. Zasady finansowania:

1. Środkami zgromadzonego funduszu remontowego budynku.
2. Środkami dodatkowego odpisu na fundusz remontowy.
3. Środkami w formie dotacji, dla członków Spółdzielni w kwocie wynikającej z uchwały Rady Nadzorczej z dnia 9.03.2005r. pomniejszonej o poniesione koszty na wykonanie stropodachów. Dotacja przysługuje członkom Spółdzielni oraz dla lokalom stanowiących mienie Spółdzielni (lokale mieszkalne na umowę najmu, osoby wykluczone).
4. Dotacja wykorzystywana będzie w wielkości umożliwiającej zakończenie I etapu dociepleń ścian
5. Środkami z wpłat w wysokości równowartości pełnej dotacji przez osoby uprawnione do lokali mieszkalnych a nie będące członkami Spółdzielni.
6. Członkostwo Spółdzielni liczy się na dzień uchwalenia planu docieplenia przez Radę Nadzorczą.

V. Wymogi proceduralne:

1. Dodatni wynik na funduszu remontowym budynku.
2. Wystarczająca ilość środków na funduszu remontowym na bieżące lub konieczne remonty budynku.
3. Wystarczająca ilość środków na funduszu remontowym na sfinansowanie założonego etapu dociepleń ścian.
4. Służby techniczne JSM i Administracje „Jedynka” i „Dwójka” przedstawią mieszkańcom zasady finansowania i realizacji przedsięwzięcia w formie spotkań lub informacji pisemnych.
5. Zgoda większości (**50% + 1**) uprawnionych do lokali w danym budynku. Zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą planu remontów i planu dociepleń ścian poszczególnych budynków.

VI. Czas realizacji:

1. Nie przewiduje się ograniczeń czasowych w realizacji dociepleń.

2. W lutym 2013r. odbyły się spotkania z Radami Nieruchomości i wszystkie nie wniosły sprzeciwu w sprawie w/w zasad.
3. Rady Nieruchomości wyraziły zgodę na gromadzenie środków funduszu remontowego w kolejnych latach.
4. O realizacji dociepleń zdecydują ostatecznie mieszkańcy budynków poprzez złożenie podpisów na TAK lub NIE.

VII. Realizacja 2013r.

1. W planie 2013r. przewidziano rozpoczęcie dociepleń ścian **15** budynków (przetargi na projekty budowlane, wykonawstwo robót).
2. Zakres w/w robót określono w załączniku nr 2.

Załączniki:

1. Plan finansowy dociepleń ścian budynków na Zabobrze III i ul. Gałczyńskiego.
2. Plan finansowy dociepleń ścian budynków w 2013r.

Opracował:

*Marian Szczęśniak
Sławomir Cybulski*

Maj 2013r