

PROGRAM TERMOMODERNIZACJI ZASOBÓW ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ "NADODRZE" NA LATA 2014 - 2020

1. CEL PROGRAMU.

- zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków,
- zabezpieczenie złączy między płytami i ścian zewnętrznymi przed przeciekaniem i zawilgoceniem,
- zwiększenie trwałości budynków z wielkiej płyty,
- poprawa estetyki budynków i osiedli.

2. KOSZT PROGRAMU.

- całkowita ilość ścian do docieplenia wynosi ok. 230.000 m²
- orientacyjny koszt docieplenia 1m² (wraz z robotami dodatkowymi) w cenach 2013 r wynosi ok. 160 - 170 zł
- całkowity koszt w cenach stałych - 38.000.000 zł
- koszt w kolejnych latach realizacji programu (6 lat) - 6,3 ml zł/rocznie

3. POMOC SPÓŁDZIELNI

- udzielanie pożyczek ze spłatą w wartości nominalnej - bez odsetek i ryzyka kredytowego, bez potrzeby ustanawiania hipotek i innych zabezpieczeń,
- wykonanie audytów energetycznych i projektów budowlanych z środków spółdzielni,
- zapewnienie organizacji robót i nadzoru budowlanego w kosztach spółdzielni.

4. ZASADY FINANSOWANIA PROGRAMU.

- mieszkańcy finansują roboty dociepleniowe poprzez wpłaty miesięczne w wysokości 1,35 - 1,50 zł/m² przez okres do 10 lat, w zależności od kosztów robót oraz wysokości wpłat (poziom 2014; w następnych latach może nieco zwiększyć się ta kwota proporcjonalnie do wzrostu kosztów docieplenia).
- zakłada się, że każdego roku z bieżącego funduszu remontowego na ten cel przeznaczy się do 50 gr./m² a tym samym dodatkowe wpłaty na fundusz remontowy wyniosą do 1,0 zł/m² i w takiej samej wysokości będą wnoszone przez cały okres spłaty (do 10 lat z uwagą jak wyżej)

- wpłaty miesięczne będą wnoszone na fundusz remontowy nieruchomości lub wydzielony fundusz remontowy budynku w wysokości zależnej od możliwości zaangażowania części środków z bieżącej stawki funduszu remontowego.
- w przypadku pozyskania dodatkowych środków na realizację programu zostaną zmniejszone miesięczne wpłaty lub okres spłaty w zależności od indywidualnej sytuacji danej nieruchomości;
- w przypadkach, w których kształt budynku i ukształtowanie elewacji zewnętrznej powoduje, że powierzchnia docieplenia jest większa od powierzchni użytkowej Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o umorzeniu części spłacanej pożyczki.

5. PRZEWIDYWANE ZMNIEJSZENIE KOSZTÓW OGRZEWANIA

- możliwości obniżenia opłat za ciepło będą wynikały z audytów energetycznych. Z obecnych szacunków możemy ustalić prawdopodobne oszczędności na poziomie 0,80 - 1,00 zł/m²
- realny poziom obniżenia kosztów ogrzewania będzie zależny m.in. od sposobu rozliczania ciepła (na podstawie podzielników lub powierzchni), od sposobu eksploatacji poszczególnych lokali oraz od warunków atmosferycznych i cen ciepła.
- wartość tych oszczędności w stosunku do kosztów będzie w kolejnych latach nieco wzrastała w związku ze stałym wzrostem cen ciepła i jego dostawy.

6. TRYB PODEJMOWANIA DECYZJI

- decyzja powinna dotyczyć całej nieruchomości gdyż ułatwi to korzystanie z funduszu remontowego nieruchomości, ale może też dotyczyć poszczególnych budynków - wówczas zachodziłaby konieczność obniżenia funduszu remontowego na pozostałych budynkach; budynki tworzące jedną całość (połączone dylatacjami) traktuje się jako jeden obiekt do docieplenia,
- właściciele lokali nie będący członkami zgodej winni wyrazić w formie pisemnych oświadczeń – należy uzyskać zgodę od 100% właścicieli,
- członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali bądź prawo odrębnej własności oraz osoby nie będące członkami a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podejmują decyzję większością głosów przy umożliwieniu każdemu wypowiedzenia się – w formie ankiety.

WNIOSEK:

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przeanalizowania możliwości sfinansowania 10% kosztów docieplenia z CFR w przypadku podjęcia przez mieszkańców decyzji o przystąpieniu do programu termomodernizacji całej wyodrębnionej nieruchomości oraz o spłacie kosztów docieplenia w okresie 8 lat,

WNIOSEK:

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarządu Spółdzielni do zmniejszenia punktacji dla MCBiW Kompleks sp. z. o.o. z tyt. preferencji dla wykonawców z 10 pkt. do pkt.5 od II kwartału 2014r.