

REGULAMIN
realizacji, finansowania i rozliczania rewitalizacji zasobów
mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termo modernizacyjnych (Dz. U. z 1998 r. nr, 162, poz. 1121 z późn. zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach.
5. Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych SM „Sadyba”,
6. Uchwała Nr 2/10/2008 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” z dnia 27.10. 2008 r. Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni – likwidacja azbestu(wymiana płyt acekolowych) wraz z ociepleniem budynków w oparciu o środki unijne lub inne środki pomocowe.

II. Pojęcie i cel rewitalizacji

Rewitalizacja to przeprojektowanie, odmłodzenie, obiektu budowlanego gdzie celem społecznym jest doprowadzenie do ożywienia, poprawy funkcjonalności, estetyki, wygody użytkowania i zwiększenie komfortu życia mieszkańców w rewitalizowanym zespole budynków osiedla czyli przywrócenie dawnej świetności budynków tym samym zatrzymanie degradacji.

III. Źródła finansowania rewitalizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach

1. Źródłem finansowania rewitalizacji są:
 - a) dofinansowanie pochodzące ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego pozyskane przez Spółdzielnię w ramach RPO WSL na lata 2007-2013. Działanie 6.2. Rewitalizacja terenów zdegradowanych. Podziałanie 6.2.1. Rewitalizacja – „duże miasta” na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Województwem Śląskim pełniącym rolę Instytucji Zarządzającej RPO WSL,
 - b) środki z funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach tworzone z odpisów comiesięcznych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali zgodnie z Regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych SM „Sadyba”,
 - c) kredyt bankowy – kredyt inwestorski Nasz Remont udzielony na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółdzielnią i PKO BP SA.

IV. Rozliczanie projektu rewitalizacji wraz z termomodernizacją z osobami posiadającymi tytuł prawny do lokalu w nieruchomości objętej zadaniem.

1. Rozliczenie kosztów prac objętych programem rewitalizacji na poszczególne osoby

posiadające tytuł prawny do lokalu w przedmiotowej nieruchomości, dokonane będzie proporcjonalnie do 1m² (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni, po ostatecznym rozliczeniu zadania.

2. Na pokrycie kosztów prac objętych projektem rewitalizacji zasobów mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, a posiadający odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, będą wnosili w ramach comiesięcznych opłat na tworzony przez spółdzielnię fundusz remontowy opłaty w wysokości określonej w planie gospodarczo – finansowym, aż do całkowitego zwrotu poniesionych kosztów wynikających z ostatecznego rozliczenia zadania.

3. Środki na rewitalizację zasobów mieszkaniowych pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Bankiem a Spółdzielnią przez:

a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,

d) właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni,

4. Kredyt, odsetki i prowizje od kredytu bankowych spłacane będą przez poszczególne osoby posiadające tytuł prawny do lokali w danej nieruchomości poprzez fundusz remontowy danej nieruchomości w wielkościach zatwierdzonych przez właściwy organ Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty (uwzględniające ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji).

5. W związku z zaciągnięciem kredytu inwestorskiego Nasz Remont w Baku PKO BP SA na sfinansowanie kosztów remontu polegającym na: termomodernizacji budynków danej nieruchomości przez Spółdzielnię w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 24¹, „większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.” bądź art. 26 ust.1., „Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, niezależnie od pozasawania przez właścicieli członkami spółdzielni” ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, należność z tytułu kredytu oraz odsetek i prowizji stanie się natychmiast wymagalna od właścicieli lokali na rzecz Spółdzielni.

V. Postanowienia końcowe

1. Nie zalicza się do rewitalizacji i robót towarzyszących realizowanego zadania prac wykonywanych, przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu bądź użytkowników lokali, we własnym zakresie.

2. Po wykonaniu i ostatecznym rozliczeniu projektu rewitalizacji zasobów Spółdzielni Zarząd Spółdzielni jest obowiązany rozliczyć zadanie i przedstawić końcową informację organom Spółdzielni.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Rady Nadzorczej nr 23 z dnia 9.12.2013 r.