

**Wyjaśnienia do projektu uchwały Walnego Zgromadzenia NR 22/2023 w sprawie:
oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
może zaciągnąć .**

W związku z nowelizacją ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (poprzedni tytuł: o wspieraniu termomodernizacji i remontów) z dnia 29 września 2022 roku, spółdzielnie mogą ubiegać się o dofinansowanie do remontu z tytułu realizacji przedsięwzięcia remontowego/termomodernizacyjnego. Wysokość premii remontowej wynosi 25% kosztu przedsięwzięcia remontowego, natomiast termomodernizacyjnej wynosi od 26 do 31%. Premia ta przeznaczona jest wyłącznie dla inwestorów, w tym spółdzielni mieszkaniowych korzystających z kredytu (wsparcie nie dotyczy inwestorów realizujących przedsięwzięcie remontowe wyłącznie z własnych środków). Minimalna kwota kredytu stanowi co najmniej 50% kosztów przedsięwzięcia remontowego i wynosi nie mniej niż wysokość premii.

Wnioski o uzyskanie premii remontowe/termomodernizacyjnej z banku BGK można uzyskać za pośrednictwem wytypowanych banków kredytujących między innymi przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA.

Warunki otrzymania kredytu to:

Kredyt może być udzielony na okres maksymalnie do 20 lat

Oprocentowanie kredytu zależne jest od sytuacji finansowej spółdzielni – jest to każdorazowo sprawa indywidualna dla każdego klienta – jednak ogólnie – oparte jest o WIBOR 1M lub 3M + marża banku – która nie powinna przekroczyć 2,5%

Prowizja za udzielenie kształtuje się na poziomie 1-3% od kwoty kredytu

Istnieje możliwość nadpłacania kredytu w trakcie trwania umowy kredytowej.

Zabezpieczeniem kredytu jest:

1/ klauzula potrącenia wymagalnych wierzytelności z rachunków prowadzonych w PKOBPSA

2/ przelew wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości – dot polisy od ognia i innych zdarzeń losowych

Przy kredycie pow. 1 000 000 zł wymagany jest wkład własny na poziomie 20% inwestycji.

Spółdzielnia zamierza skrócić okres spłat rat kredytu, aby uniknąć płacenia odsetek od zaciągniętego kredytu. Zadłużenie to spłacane byłoby poprzez fundusz remontowy danej nieruchomości, który w pierwszej kolejności przeznaczony byłoby na spłatę tego kredytu, z możliwością zaciągnięcia zobowiązania wobec funduszu remontowego jednostki

administracyjnej do wysokości 5 krotności odpisu funduszu remontowego danej nieruchomości. W przypadku przekroczenia wielkości regulaminowych tj. 5 krotności odpisu funduszu remontowego zgodnie z regulaminem tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów GSM, zachodziłaby konieczność dla danej nieruchomości utworzenie dodatkowego odpisu na fundusz celowy.

Zarząd proponuje skorzystać z tej formy dofinansowania przyszłych remontów w naszych zasobach, w przypadku nieruchomości, których planowane nakłady finansowe są nie możliwe do pokrycia z własnych funduszy remontowych. Dotyczy to zwłaszcza remontów elewacji i balkonów, wymiany dźwigów osobowych, budowy sieci i instalacji grzewczych oraz wymiany węzłów cieplnych, a także w przypadku inwestycji w nowoczesne rozwiązanie energooszczędnych źródeł ciepła i energii elektrycznej.

ZARZĄD
MIASTSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ
Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Miot

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Wiesław Kucharczyk