

## ZASADY

**udzielania z budżetu Miasta wspólnotom mieszkaniowym z udziałem Miasta Białogard położonym w obrębie murów starego miasta w Białogardzie pożyczek na remonty części wspólnych budynków mieszkalnych tych wspólnot, w ramach projektu "Rewitalizacja Starego Miasta w Białogardzie"**

### § 1

Realizacja zadania obejmującego remonty części wspólnych budynków mieszkalnych wspólnot mieszkaniowych, stanowiących wspólną własność Miasta oraz osób fizycznych i prawnych, prowadzona będzie przez Miasto Białogard na podstawie umowy ze wspólnotą mieszkaniową o realizację zadania przez Miasto.

### § 2

Remonty budynków będą realizowane w ramach przeznaczonych na ten cel środków w budżecie Miasta i środków uzyskanych z wpłat właścicieli lokali na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych oraz środków pieniężnych otrzymanych z innych źródeł.

### § 3

Remonty części wspólnych budynków będą realizowane zgodnie z opracowanym harmonogramem w ramach projektu "Rewitalizacja Starego Miasta w Białogardzie", na podstawie opracowanych projektów technicznych.

### § 4

Wykonawca robót remontowo-budowlanych wybrany zostanie w drodze przetargu przeprowadzonego przez Miasto Białogard zgodnie z zasadami Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

### § 5

1. W ramach remontów części wspólnych z budżetu Miasta mogą być finansowane następujące zadania:

- 1) zagospodarowanie terenu w otoczeniu budynku;
- 2) pokrycie dachowe z dociepleniem;
- 3) docieplenie ścian zewnętrznych i elewacje;
- 4) rynny, rury spustowe;
- 5) opierzenie balkonów i tarasów;
- 6) stolarka okienna-klatki schodowe;
- 7) stolarka drzwiowa w elewacji;
- 8) bramy;



2. Koszty remontów przypadających na innych właścicieli lokali niż Miasto zostaną wstępnie sfinansowane z budżetu Miasta w formie pożyczki udzielonej wspólnocie mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową zobowiązującej właścicieli do wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej w kwotach zapewniających pokrycie wydatków na remont (spłatę przez wspólnotę pożyczki) w stopniu odpowiadającym udziałowi właściciela w nieruchomości wspólnej. Zobowiązanie powinno być zabezpieczone przez właścicieli poręczeniem umowy pożyczki udzielonej wspólnocie przez Miasto.
3. Wspólnoty mieszkaniowe i Miasto mogą współfinansować częściowy remont (ulepszenie) elementów wspólnych lub ich kompleksowy remont. Wysokość pożyczki w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych uzależniona będzie od wysokości udziału wspólnoty mieszkaniowej w kosztach remontu, a właścicieli lokali - od wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Do wykonania remontu budynków stanowiących wspólną własność Miasta i właścicieli lokali Miasto przystąpi po:
  - 1) podjęciu przez właścicieli lokali w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych:
    - a) uchwały o przystąpieniu do remontu budynków w ramach projektu "Rewitalizacja Starego Miasta w Białogardzie",
    - b) uchwały upoważniającej zarząd lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej do działania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej w sprawach dotyczących realizacji projektu "Rewitalizacja Starego Miasta w Białogardzie";
  - 2) podpisaniu umowy pomiędzy Miastem a wspólnotą mieszkaniową w sprawie wspólnego finansowania remontu części wspólnych budynku zgodnie z projektem technicznym;
  - 3) podpisaniu przez wspólnotę mieszkaniową oświadczenia o prawie dysponowania przez wspólnotę nieruchomością na cele budowlane;
  - 4) podpisaniu przez Miasto i wspólnotę mieszkaniową umowy pożyczki na remont części wspólnych budynku;
  - 5) poręczeniu w formie pisemnej przez właścicieli lokali innych niż Miasto spłaty przez wspólnotę mieszkaniową pożyczki (w częściach odpowiadających udziałowi właściciela w nieruchomości wspólnej).

## § 6

1. Zasady i formy spłaty pożyczki przez wspólnotę mieszkaniową Miasto określa umowa pożyczki.
2. Ustala się następujące formy spłaty pożyczki:
  - 1) raty płacone w okresach kwartalnych do siedmiu lat;
  - 2) w innych ratach - w ustalonych w umowie pożyczki wysokościach i terminach;
  - 3) jednorazowo całość zobowiązania.



3. Spłata pożyczki rozłożona na raty powinna być zabezpieczona poręczeniem przez właścicieli lokali na rzecz Miasta.

### § 7

1. Pożyczka jest nieoprocentowana
2. W przypadku jednorazowej spłaty całej pożyczki oraz ustalenia spłaty w terminie krótszym niż określony w § 6 ust. 2 pkt 1 przysługuje wspólnocie mieszkaniowej umorzenie pożyczki:
  - 1) przy spłacie jednorazowej w okresie do 1 roku - 60% kwoty pożyczki;
  - 2) przy spłacie w ratach do pięciu lat - 50% kwoty pożyczki.
3. Przy okresie spłaty powyżej pięciu lat umorzenie może nastąpić tylko w wyjątkowych wypadkach, w szczególności zdarzenia losowego, wyjątkowo trudnej sytuacji materialnej właścicieli lokali, powodującej niemożność wpłat na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.
4. W sytuacji określonej w ust. 2 pkt 3 umorzenie może nastąpić na wniosek wspólnoty mieszkaniowej zaopiniowany przez zarządcę wspólnoty.
5. Terminy spłaty rat pożyczki przez wspólnotę mieszkaniową zostaną określone w umowach pożyczki.
6. Za zwłokę w płatności rat naliczane będą odsetki ustawowe.

### § 8

1. W wypadku zawarcia umowy o ustanowienie hipoteki umownej, wspólnota mieszkaniowa obowiązana jest złożyć wniosek o wpis hipoteki do księgi wieczystej w terminie jednego miesiąca od rozpoczęcia remontu i zawiadomić zarząd lub zarządcę wspólnoty mieszkaniowej przez złożenie potwierdzonego przez sąd wniosku o wpis.
2. Wysokość kwoty podlegającej zabezpieczeniu hipotecznemu zostanie ustalona po rozstrzygnięciu przetargu i wybraniu wykonawcy.

### § 9

Jeżeli właściciel lokalu odmówi poręczenia umowy pożyczki wbrew uchwale podjętej przez właścicieli lokali i nie będzie uiszczał należności z tytułu kosztów zarządu, w tym na wydatki związane z remontem budynku, należność ta będzie dochodzona w postępowaniu upominawczym na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

### § 10

Zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej i Miasto Białogard po przeprowadzeniu przetargu, o którym mowa w § 4, są zobowiązani przedstawić na zebraniu właścicieli lokali przybliżony termin rozpoczęcia i zakończenia remontu oraz wartość kosztorysową remontu, a ponadto wielkość udziałów poszczególnych właścicieli lokali w finansowaniu remontu.

**§ 11**

W razie konieczności spowodowanej pracami remontowymi właściciele lokali są zobowiązani do udostępniania lokali zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali.

**§ 12**

Zawarcie umów pożyczek winno nastąpić po podjęciu uchwały przez właścicieli lokali i po oszacowaniu rzeczywistych kosztów remontu.

**§ 13**

Umowa pomiędzy Miastem a wspólnotą mieszkaniową powinna określać:

- 1) stronę umowy, która będzie inwestorem w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane;
- 2) termin realizacji zadania i harmonogram finansowania;
- 3) zakres rzeczowy zadania oraz tryb dokonywania w nim ewentualnych zmian;
- 4) formę i zakres udziału stron w realizacji zadania;
- 5) źródła finansowania (nazwy podmiotów, wielkość ich udziałów w procentach lub liczbach bezwzględnych);
- 6) zasady i formy spłaty pomocy finansowej z budżetu Miasta;
- 7) tryb wprowadzania ewentualnych zmian w wartości kosztorysowej zadania;
- 8) wielkość i zasady rozliczania wydatków ponoszonych przez strony, w tym wydatków poniesionych przed zawarciem umowy z tytułu działań na rzecz wykonania zadania;
- 9) zasady przekazywania przez Miasto, wspólnotę mieszkaniową i właścicieli lokali środków finansowych na realizację zadania;
- 10) zakres i sposób nadzorowania realizacji zadania, w tym obowiązki sprawozdawcze;
- 11) ewentualne wzajemne zobowiązania pozafinansowe stron zawierających umowę.

**RADCA PRAWNY**

mgr Waldemar Jawnikowski  
Lp. K/258/82