

REGULAMIN
*tworzenia, finansowania i rozliczania funduszu termomodernizacyjnego oraz zasad
przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„MIECHOWICE”.*

Pojęcie i zakres termomodernizacji.

§ 1

Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie takich czynności i ulepszeń, które mają na celu zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz obniżenie kosztów użytkowania budynku, oraz umożliwiają skorzystanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Miechowice” (zwanej dalej „Spółdzielnią”) z zewnętrznych środków pomocowych, takich jak np.: Gminny i Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Ustawa o wspieraniu termomodernizacji i remontów, kredyty, stosowne fundusze Unijne i inne.

Do w/w prac zalicza się wykonanie ulepszeń, w wyniku których następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania, wentylacji, podgrzewania wody użytkowej i oświetlenia, w tym min.:

- a) docieplenie ścian zewnętrznych, dachów i stropodachów;
- b) wymiana lub remont stolarki okiennej oraz drzwiowej w częściach wspólnych;
- c) modernizacja lub wymiana instalacji grzewczej;
- d) modernizacja lub wymiana instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- e) usprawnienie systemu wentylacji;
- f) ewentualne wprowadzenie urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Podstawa prawna termomodernizacji.

§ 2

1. Ustawa z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tj.: Dz.U. z 2018r. poz. 966 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2018r. poz. 1285 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.: Dz.U. z 2018r. poz. 845, 1230).
4. Statut SM „Miechowice”.
5. Regulamin rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej w zasobach SM „Miechowice”.

Tworzenie funduszu termomodernizacyjnego.

§ 3

1. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 81 z dnia 05.08.2003 r. utworzony został fundusz termomodernizacyjny, którego celem jest poprawa istniejących cech technicznych budynku, a końcowym efektem jest zmniejszenia wysokości kosztów związanych z ich utrzymaniem, w tym przede wszystkim opłat za centralne ogrzewanie, z równoczesnym podwyższeniem standardu budynku.
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nalicza się opłaty na fundusz termomodernizacyjny.

§ 4

1. Decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwały kierunkowej Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, a także planu gospodarczego-budżetu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na dany okres rozliczeniowy.
2. W przypadku braku zgody większości właścicieli odrębnych lokali w budynku przeznaczonym do termomodernizacji, Zarząd Spółdzielni może zawiesić realizację tej inwestycji. W takim przypadku po przeprowadzeniu konsultacji z Radą Nadzorczą Zarząd może realizować następną inwestycję termomodernizacyjną wg kolejności określonej w uchwale kierunkowej Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Finansowanie i rozliczenie termomodernizacji.

§ 5

1. Termomodernizacja finansowana jest ze środków własnych członków Spółdzielni, osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz odrębnych właścicieli zamieszkujących w modernizowanym budynku, chyba że Spółdzielnia pozyskała na ten cel dofinansowanie lub uzyskała zgodę organów statutowych na pokrycie części kosztów środkami z innych źródeł, takich jak :
 - a. kredyt termomodernizacyjny,
 - b. premia termomodernizacyjna,
 - c. dofinansowania z innych zewnętrznych funduszy celowych,
 - d. nadwyżka na kosztach ciepła.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali, posiadacze własnościowych praw do lokali, a nie będący członkami, są zobowiązani do spłaty kosztów termomodernizacji o których mowa w § 61 ust. 4,5 i 6 oraz w § 62 ust. 4,5 Statutu Spółdzielni, najpóźniej do dnia wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie posiadanego prawa do lokalu w odrębną własność.

3. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyskała dofinansowanie o którym mowa w ust.1, lokatorzy modernizowanego budynku, dla którego zostało ono wykorzystane, uczestniczą w finansowaniu kosztów modernizacji z zastrzeżeniem, że koszty pokryte dofinansowaniem zasila fundusz termomodernizacyjny Spółdzielni, zmniejszając jednocześnie koszty całkowite z tego tytułu, a rozliczone zostaną z poszczególnymi lokatorami proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali mieszkalnych.
4. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o zaangażowaniu środków finansowych na termomodernizację budynku z innych źródeł nie wymienionych w § 5 ust. 1 niniejszego Regulaminu.

§ 6

Wpłaty na fundusz termomodernizacji są ewidencjonowane na wyodrębnionym koncie księgowym Spółdzielni, natomiast koszty z tego tytułu rozliczane są dla każdego budynku, i w tym zakresie prowadzona jest w Spółdzielni odpowiednia ewidencja księgowa.

§ 7

1. Koszty termomodernizacji ustala się dwuetapowo :
 - a) wstępnie; przed rozpoczęciem prac uwzględnionych w planie gospodarczym - budżecie na dany okres obrachunkowy,
 - b) ostatecznie; nie później niż 3 miesiące po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji termomodernizacji.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów termomodernizacji jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
3. Koszty termomodernizacji każdego budynku są rozliczane na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.
4. Koszty termomodernizacji przypadają na każde mieszkanie, niezależnie od statusu lokalu i obciążają każdy lokal mieszkalny w budynku termomodernizowanym z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
5. Koszty termomodernizacji mieszkań zajmowanych na podstawie umowy najmu obciążają fundusz zasobowy Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do udziału powierzchni tych mieszkań.
6. Lokatorzy, którzy posiadają odrębną własność lokalu, za wykonane prace termomodernizacyjne, obciążeni zostają kosztami w wysokości proporcjonalnej do udziału powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu w powierzchni użytkowej budynku objętego termomodernizacją i proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych nieruchomości obejmującej termomodernizowany budynek.

§ 8

Z chwilą dokonania przez Spółdzielnię ostatecznego rozliczenia przeprowadzonej termomodernizacji na budynku, kwota przypadająca na dany lokal staje się z ww. datą wymagalna. Uzupełnienie wkładów (do dnia 30.07.2007r.) albo należności z tytułu termomodernizacji, członkowie oraz użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni, a także posiadający własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, realizują poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat w wysokości określonej w planie gospodarczym – budżecie, aż do czasu

całkowitego zwrotu poniesionych kosztów pozostałym członkom Spółdzielni, wynikających z ostatecznego rozliczenia danego budynku.

Odrębni właściciele mogą dokonać spłaty powyższej należności w formie ratalnej.

W przypadku braku deklaracji odrębnego właściciela co do formy spłaty przedmiotowego zobowiązania, cała należność staje się natychmiast wymagalna. Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania odsetek ustawowych od powyższej kwoty po upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty oraz dochodzenia ww. należności w drodze postępowania sądowego.

§ 9

1. Dopłaty do termomodernizacji z funduszu remontowego oraz innych środków finansowych Spółdzielni, podlegają spłacie na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni przez:
 - a) osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) odrębnych właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
 - c) odrębnych właścicieli którzy są członkami Spółdzielni.
2. Środki na termomodernizację pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni (przy uwzględnieniu warunków określonych w umowie kredytowej pomiędzy bankiem a Spółdzielnią) przez:
 - a/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b/ odrębnych właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
 - c/ odrębnych właścicieli którzy są członkami Spółdzielni.
3. Spłaty o których mowa w ust; 1 i 2 powyżej , członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali pokrywają na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni.
4. Przy rozliczeniu indywidualnym centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej z lokatorami Spółdzielni, uwzględnia się postanowienia zawarte w części 4, pkt.4.9., regulaminu o którym mowa w § 2, ust.5.

Podstawy prowadzenia prac termomodernizacyjnych.

§ 10

1. Zakres robót termomodernizacyjnych wraz z planowanymi kosztami i zasadami wnoszenia opłat na pokrycie tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni wnioskuje do właściwego organu o zmianę kolejności robót termomodernizacyjnych, która będzie uwzględniała budynki :
 - a) których stan techniczny wymaga natychmiastowego remontu i istnieje zagrożenie katastrofą budowlaną,
 - b) o najwyższej średniej zużycia energii cieplnej (dot. c.o. i c.w.) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, na których zaplanowane są składniki robót termomodernizacyjnych w danym roku pokrywanych z funduszu remontowego, w których występuje przemarzanie ścian potwierdzone ekspertyzą lub w których występują najniższe zaległości w opłatach użytkowników lokali w budynku (wyrażonych w %), albo wymaga tego technologia wykonania budynku.

3. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu prac termomodernizacyjnych Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie audytu energetycznego oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji technicznej zawierającej projekt techniczny oraz kosztorys inwestorski.
4. Realizacja zadania termomodernizacyjnego odbywać się będzie na podstawie przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z wewnętrznymi przepisami Spółdzielni.

Postanowienia końcowe.

§ 11

1. Nie zalicza się do termomodernizacji w rozumieniu niniejszego Regulaminu prac wykonywanych przez użytkowników lokali we własnym zakresie. Spółdzielnia nie ponosi, nie refunduje ani nie partycypuje w kosztach tych prac; na ich wykonanie użytkownik musi jednak uzyskać uprzednią zgodę Spółdzielni.
2. Po wykonaniu i ostatecznym rozliczeniu termomodernizacji Zarząd Spółdzielni wystawi i wyda użytkownikowi lokalu zaświadczenie stwierdzające; w jakiej kwocie uczestniczył w kosztach termomodernizacji przypadających na dany lokal środkami własnymi oraz jaka jej część została pokryta środkami pozyskanymi o których mowa w § 5, ust. 1.

§ 12

1. Traci moc Regulamin tworzenia, finansowania i rozliczania funduszu termomodernizacyjnego oraz zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 03.01.2017r. wraz z aneksem.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2019 z dnia 02.07.2019r.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**


Anna Lach

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**


Marek Wróbel