

REGULAMIN
Termomodernizacji Budynków
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin ustala:
 - 1) Procedurę kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do realizacji.
 - 2) Składników kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 - 3) Zasady finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 - 4) Zasady rozliczania kosztów termomodernizacji oraz ustalania i wnoszenia opłat termomodernizacyjnych.
2. Regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:
 - 1) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 roku, Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.; tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222).
 - 2) Ustawie z dnia 16 września 1982 roku, Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 roku, Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.; tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443).
 - 3) Ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
 - 4) Ustawie z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 roku, nr 223 poz. 1459 z późn. zm.).
 - 5) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie.
 - 6) Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie.

Rozdział II
Pojęcie i zakres termomodernizacji

§ 2

1. Termomodernizacja budynku lub zespołu budynków to przedsięwzięcie inwestycyjne, którego przedmiotem jest ulepszenie budynku, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej, a w konsekwencji obniżenie kosztów użytkowania budynku.
2. W ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku mogą być realizowane prace polegające na:
 - 1) ociepleniu zewnątrz ścian budynków
 - 2) ociepleniu dachów i stropodachów budynku, stropów na piwnicach,
 - 3) budowie lub przebudowie wiatrołapów oraz wymianie drzwi wejściowych do budynku,
 - 4) częściowej lub całkowitej likwidacji okien lub innych powierzchni przeszklonych na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 5) wymianie okien na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 6) modernizacji i wymianie systemu zaopatrzenia lokali w ciepłą wodę użytkową i zainstalowaniu urządzeń zmniejszających zużycie wody,
 - 7) instalacji urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych,
 - 8) modernizacji i usprawnieniu systemu wentylacji budynku,
 - 9) modernizacji lub wymianie urządzeń węzła ciepłowniczego w budynku oraz zainstalowaniu automatyki sterującej,
 - 10) modernizacji i wymianie instalacji grzewczej w budynku,
 - 11) remoncie balkonów, logii i tarasów,
 - 12) innych robót służących ulepszeniu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W ramach termomodernizacji budynku na „użytkownika lokalu” spoczywa obowiązek:

- 1) demontażu markiz i anten satelitarnych,
- 2) demontażu wszelkiego dodatkowego wyposażenia znajdującego się w obrębie balkonu bądź loggii,
- 3) demontażu rolet okiennych,
- 4) demontażu reklam, tablic informacyjnych, przy czym po zakończeniu prac termomodernizacyjnych dopuszcza się wyłącznie montaż tablic informacyjnych według ustalonego przez Spółdzielnię wzorca i na koszt „użytkownika lokalu”.
4. Niedozwolony jest ponowny montaż anten na ścianach i dachach docieplonego budynku.
5. Pod pojęciem „użytkownika lokalu” rozumie się członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługuje odrębna własność lokalu oraz osoby zajmujące lokal na zasadzie umowy najmu lub dzierżawy zawartej ze Spółdzielnią.
6. Pod pojęciem „lokal” rozumie się zarówno lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.

Rozdział III

Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych.

§ 3

1. Podstawą do rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych jest uchwała Walnego Zgromadzenia i uchwała Rady Nadzorczej.
2. Roboty termomodernizacyjne mogą wykonywać jedynie wyspecjalizowane firmy posiadające autoryzację producentów systemów ociepleniowych.
3. Zarząd, na podstawie audytu energetycznego budynku i dokumentacji technicznej sporządzi i przekaze użytkownikom lokali informację o zasadach termomodernizacji, w której określi w szczególności:
 - 1) Proponowany zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 - 2) Zakres koniecznych do przeprowadzenia wraz z termomodernizacją prac dodatkowych.
 - 3) Przewidywany koszt wykonania prac.
 - 4) Źródła finansowania kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 - 5) Zasad wnoszenia przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów termomodernizacji.
 - 6) Terminy realizacji robót.

Rozdział IV

Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

§ 4

1. Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są wszelkie koszty poniesione na jego realizację, w tym:
 - 1) Opracowanie dokumentacji projektowej.
 - 2) Opracowanie audytu energetycznego.
 - 3) Opracowanie charakterystyk i świadectw energetycznych.
 - 4) Opracowanie ekspertyz ornitologicznych.
 - 5) Uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych.
 - 6) Wykonanie robót termomodernizacyjnych oraz robót dodatkowych.
 - 7) Sprawowanie nadzoru inwestorskiego.
 - 8) Sprawowanie obsługi finansowej.
 - 9) Spłaty kredytów bankowych oraz pokrycie kosztów ich obsługi.
2. Szczegółowy wykaz kosztów termomodernizacji budynku ustala Zarząd.
3. Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych rozlicza się odrębnie na każdy budynek i obciążają one użytkowników lokali w danym budynku.

Rozdział V

Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

§ 5

1. Podstawowymi źródłami finansowania prac termomodernizacyjnych są:
 - 1) Fundusz remontowy.
 - 2) Dodatkowy odpis na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.
 - 3) Źródła zewnętrzne tj. kredyt, pożyczka, dotacja.
2. Jeżeli ze wstępnych uzgodnień z bankiem udzielającym kredytu na sfinansowanie kosztów termomodernizacji, wyniknie konieczność wniesienia wkładu własnego, finansuje się go z funduszu remontowego lub dodatkowego odpisu na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów bankowych i ich zabezpieczenie nastąpi zgodnie z warunkami wynikającymi z umów kredytowych.
4. Okres spłaty kredytów bankowych i pożyczek wraz z odsetkami, określają umowy kredytowe zawarte z bankiem.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię Kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu nastąpi zgodnie z umową kredytową.
6. Użytkownicy lokali zamieszkali w danym budynku są zobowiązani do pokrycia wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym przypadających na ich lokale.

Rozdział VI

Zasady rozliczania kosztów związanych z termomodernizacją budynków.

§ 6

1. Rozliczenia kosztów termomodernizacji budynku dokonuje Zarząd w dwóch etapach:
 - 1) Wstępnie po zakończeniu robót budowlanych, na podstawie faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów podstawowych i kosztów dodatkowych oraz poniesionych i pozostałych do poniesienia kosztów obsługi finansowej kredytów bankowych, zaciągniętych na pokrycie kosztów termomodernizacji, przy czym zmiana kosztów obsługi finansowej kredytów bankowych wynikająca z postanowień umów o te kredyty, stanowi podstawę do przeprowadzenia przez Zarząd aktualizacji rozliczenia kosztów termomodernizacji budynku.
 - 2) Ostatecznie na dzień spłaty ostatniej raty kredytu bankowego.
2. Wstępny rozliczeniowy koszt termomodernizacji budynku ustala się na dzień zakończenia robót i rozlicza się na poszczególnych użytkownikach lokali. Koszt ten obejmuje również poniesione oraz pozostałe do poniesienia koszty obsługi kredytów bankowych, zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów termomodernizacji.
3. Końcowego rozliczenia kosztów termomodernizacji budynku dokonuje się na podstawie ostatecznych kosztów termomodernizacji budynku, ustalonych na koniec okresu spłaty kredytu.
4. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami wykonanych prac termomodernizacyjnych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Wstępny jednostkowy koszt termomodernizacji budynku wynika z ilorazu kosztu rozliczeniowego, o którym mowa w ust. 2 oraz sumy powierzchni użytkowych lokali.
6. Wstępny lokalowy koszt termomodernizacji, tj. koszt termomodernizacji budynku przypadający na dany lokal, ustala się jako iloczyn wstępnego jednostkowego rozliczeniowego kosztu termomodernizacji budynku, o którym mowa w ust. 5 oraz powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem postanowień ust. 3.
7. Lokalowy koszt termomodernizacji budynku jest przypisany do danego lokalu jako zobowiązanie użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.
8. Użytkownik lokalu pokrywa koszt termomodernizacji budynku w formie miesięcznych opłat wnoszonych na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.

9. Zmiana wysokości miesięcznych opłat dla danego lokalu wynikająca z postanowień umowy o kredyt bankowy, nie stanowi zmiany opłaty w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
10. Użytkownicy lokali mogą jednorazowo dokonać spłaty kosztu termomodernizacji przypadającego na ich lokale.
11. Za rozliczenie kosztów termomodernizacji budynku odpowiada Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VII Inne postanowienia.

§ 7

1. Użytkownik lokalu posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w budynku, w którym trwa lub została wykonana termomodernizacja, dokonujący zamiany lub zbycia prawa do tego lokalu, zobowiązany jest do:
 - 1) całkowitej spłaty lokalowego kosztu termomodernizacji przed dokonaniem transakcji zbycia, w wysokości określonej przez Zarząd na dzień dokonania transakcji
bądź
 - 2) zapewnienia w umowie zbycia prawa do lokalu, przejęcia przez nabywcę lokalu pozostałego do spłaty lokalowego kosztu termomodernizacji w wysokości określonej przez Zarząd na dzień dokonania transakcji.
2. W przypadku powstania na danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia rozliczy wszelkie koszty wynikające z procesu termomodernizacji przypadające na daną nieruchomość stosownie do postanowień § 127 ust. 9 i 10 Statutu, w brzmieniu nadanym uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 23 czerwca 2018 r.

Rozdział VIII Sposób wyboru wykonawcy.

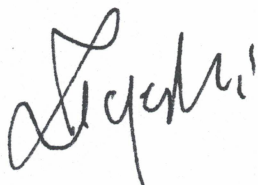
§ 8

Wyboru wykonawcy robót termomodernizacyjnych budynku dokonuje się na podstawie obowiązującego w Spółdzielni regulaminu przetargu na wykonanie robót i usług.

Rozdział IX Postanowienia końcowe.

§ 9

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa oraz Statutu.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 04/2/12/2018 z dnia 20.12.2018... r.
3. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.



UCHWAŁA Nr 04/a/12/2018

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie z dnia 20.12.2018r.
w sprawie uchwalenia Regulaminu Termomodernizacji Budynków**

Rada Nadzorcza w oparciu o § 121 i ust 4 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin Termomodernizacji Budynków.

§ 2

Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia Uchwały.

§ 3

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4

Za przyjęciem Uchwały głosowało 5 członków na 5 obecnych.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Ewa Kulig

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Liliana Połubok