



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE”
Z SIEDZIBĄ W LESZNIE

REGULAMIN

zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków i rozliczania
poniesionych kosztów w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej Przylesie
w Lesznie

Opracował: Janina Węglarz, Kamila Mulczyńska, Łukasz Bieńczyk

Data: ^{Węglarz} Listopad 2014r. ^{Mulczyńska}

UZGODNIENIA

Radca prawny:

Data:

*Krzysztof
Mieciołaj*

24.11.2014r.

ZATWIERDZIŁ

Prezes:

Data:

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy

Węglarz
Janina Węglarz

PREZES ZARZĄDU

Mulczyńska
Kamila Mulczyńska

24.11.2014r.

Regulamin

zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków i rozliczania poniesionych kosztów w zasobach

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie

I. Podstawa prawna

Podstawą prawną uchwalenia niniejszego Regulaminu są następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. '
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. Pojęcie i zakres termomodernizacji oraz pozostałych prac wykonywanych łącznie z termomodernizacją .

1. Pod pojęciem prace termo modernizacyjne rozumie się prace, które wpływają na zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię cieplną jak i pozostałe prace, które są wykonywane łącznie z termomodernizacją.
2. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie takich ulepszeń, które umożliwiają zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię cieplną oraz obniżenie kosztów użytkowania budynku, w wysokości pozwalającej na skorzystanie Spółdzielni z pomocy Państwa przewidzianej w Ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

Do ulepszeń przedsięwzięcia termomodernizacyjnego należą:

- 1) ocieplenie ścian od zewnątrz, dachów i stropodachów,
- 2) wymiana okien na klatkach schodowych i drzwi zewnętrznych,
- 3) modernizacja węzła ciepłowniczego oraz zainstalowanie automatyki sterującej,
- 4) modernizacja lub wymiana instalacji grzewczej w budynku,
- 5) modernizacja lub wymiana systemu zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową
 i zainstalowanie urządzeń zmniejszających zużycie energii cieplnej,
- 6) usprawnienie systemu wentylacji,
- 7) ewentualne wprowadzenie urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł

odnawialnych.

3. Pozostałe prace remontowe wykonywane łącznie z termomodernizacją obejmują:
 1. remont loggii/balkonów,
 2. położenie instalacji odgromowej,
 3. wykonanie opaski wokół budynków oraz chodników,
 4. remont wiatrołapów oraz zejść do lokali użytkowych,
 5. montaż stojaków do zamontowania anten wraz przepustami na klatkach schodowych,
 6. inne nie wymienione powyżej.

III. Podstawy rozpoczęcia robót termo modernizacyjnych oraz pozostałych

1. Zarząd Spółdzielni rozpocznie przedsięwzięcie termo-modernizacyjne po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej i ujęciu robót termo-modernizacyjnych w planie remontów.
2. Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę o rozpoczęciu termomodernizacji.
3. W przypadku nieruchomości w których zostało wyodrębnionych ponad 50% lokali Spółdzielnia powinna uzyskać zgodę w formie pisemnego oświadczenia większości właścicieli/współwłaścicieli lokali wyodrębnionych danej nieruchomości, na obciążenie części wspólnej hipoteką w przypadku zaciągnięcia kredytu na powyższy cel.
4. Po podjęciu uchwały w sprawie termomodernizacji budynku, Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie audytu energetycznego oraz przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej.
5. Realizację przedsięwzięcia termo-modernizacyjnego Zarząd Spółdzielni powierza wykonawcy wybranemu zgodnie z Regulaminem przeprowadzania przetargów w zakresie robót budowlanych, konserwacyjnych, przeglądów technicznych, oraz zakup innych towarów i usług z nimi związanych.

IV. Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

1. Przez budynek rozumie się wolnostojący blok lub zespół bloków połączonych ze sobą.
2. Koszty przedsięwzięć termo-modernizacyjnych rozlicza się odrębnie na każdy budynek.
3. Koszty robót budowlanych polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego tj. remontów obciążają fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty przedsięwzięć termo-modernizacyjnych finansowane są z wpływów na fundusz remontowy zaewidencjonowany dla termo-modernizowanych bloków.

5. Na podstawie opracowanego dla danego budynku audytu energetycznego i zinventaryzowaniu wszystkich prac niezbędnych do wykonania termo-modernizacji Zarząd zawrze umowę z Wykonawcą z której wynikać będzie wartość prac związanych:
 - z termo-modernizacją
 - z pozostałymi pracami.
6. Sfinansowanie prac termo-modernizacyjnych może nastąpić z:
 - a) kredytu bankowego realizowanego w ramach ustawy o wspieraniu termo-modernizacji i remontów,
 - b) kredytu komercyjnego,
 - c) funduszu remontowego,
 - d) środków UNIJNYCH
 - e) innych środków.
7. W imieniu użytkowników lokali w danym budynku Spółdzielnia zaciąga kredyt bankowy na sfinansowanie przedsięwzięcia termo-modernizacyjnego budynku.
8. Kwota przeznaczona na spłatę zobowiązania tj. kredytu bankowego zaciągniętego na przedsięwzięcie termo-modernizacyjne budynku zostanie sfinansowana z wpływów na fundusz remontowy zaewidencjonowanych dla danego budynku.
9. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu.
10. Okres spłaty zobowiązania z tytułu kredytu bankowego wraz z odsetkami ustala się na 10 lat.

V. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z termomodernizacją budynków

1. Rozliczanie kosztów termo-modernizacji dla poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji, na podstawie dokumentacji technicznej, po podpisaniu umów na wykonanie i finansowanie zadania,
 - 2) ostateczne - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami przedsięwzięcia termo-modernizacyjnego jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami będzie realizowana z odpisu wnoszonego na fundusz remontowy przez użytkowników lokali termo-modernizowanego budynku.
4. Podstawą ustalenia wysokości stawki na fundusz remontowy nieruchomości po termomodernizacji będzie końcowe rozliczenie przedsięwzięcia termo-modernizacyjnego.
5. Ustalona wysokość stawek na fundusz remontowy-termomodernizacja może ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości odsetek bądź częściowej spłaty kredytu z funduszu na remonty.
6. Użytkownicy lokali mogą jednorazowo dokonać spłaty kredytu przypadającego na dany lokal.

Rozdział VI. Inne postanowienia

1. W przypadku sprzedaży mieszkania, w trakcie realizacji etapu termo-modernizacji koszty tego etapu jak również następnych etapów zostają przeniesione na nowego nabywcę lokalu.
2. W przypadku przeniesienia lokalu na odrębną własność kwota kredytu przypadająca na dany lokal podlega spłacie.
3. Dla budynków, w których przeprowadzono termo-modernizację przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu stosuje się przepisy tego regulaminu.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

w dniu 18.12.2014 Uchwałą Nr 38/2014

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Aleksander Roś

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jan Majchrzak