

UCHWAŁA nr³⁶...../2019
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA 02-09-2019.....

**dotyczy: uchwalenia Regulaminu funduszu termomodernizacyjnego
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeczmarowskiego na posiedzeniu w dniu 02-09-2019
podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM uchwała Regulamin funduszu termomodernizacyjnego
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 02-09-2019

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
Teresa Puchalska
Teresa Puchalska

Głosowanie:

Za: 8

Przeciw: 1

Wstrzymało się: 1

. Sekretarz RN

Waldemar Jeżyna
Waldemar Jeżyna

RADCA PRAWNY

mgr Włodzimierz Szpakowski

Regulamin niniejszy został zatwierdzony

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36/2019

z dnia 02-09-2019

**REGULAMIN FUNDUSZU
TERMOMODERNIZACYJNEGO
w Radomskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej.**

Rozdział I Podstawa prawna

§1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008r., Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2013r., Nr 330 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
6. Statut Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu.

Rozdział II Pojęcie i zakres termomodernizacji

§2

1. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie usprawnień, które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii cieplnej i obniżenie kosztów użytkowania budynku, a także umożliwiają skorzystanie przez Radomską Spółdzielnię Mieszkaniową (zwaną dalej Spółdzielnią) z zewnętrznych środków pomocowych.
2. Przedsięwzięciem termomodernizacyjnym, w rozumieniu niniejszego regulaminu, jest zatem takie przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest:
 - a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni,
 - b) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wchodzące w skład zasobów Spółdzielni, do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii - określone w przepisach prawa budowlanego - lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,

- c) całkowita lub częściowa ewentualna zamiana źródeł energii na źródła odnawialne.
3. Nie zalicza się do przedsięwzięć termomodernizacyjnych prac wykonywanych przez użytkowników lokali w zakresie własnym, zgodnie z zapisami obowiązujących w Spółdzielni wewnętrznych aktów (Regulaminy).

§3

Do prac, o których mowa w § 2 Regulaminu, zalicza się w szczególności:

- a) demontaż i utylizację płyt azbestowo - cementowych,
- b) ocieplenie elewacji budynku,
- c) wymianę starej stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku na stolarkę okienną wykonaną w nowej technologii,
- d) docieplenie stropodachu wentylowanego nad lokalami mieszkalnymi ostatniej kondygnacji,
- e) docieplenie stropu nad piwnicą,
- f) usprawnienie systemu wentylacji,
- g) montaż węzła ciepłowniczego w każdym budynku,
- h) modernizacja lub wymiana instalacji grzewczej w budynku,
- i) wymiana systemu zaopatrzenia budynku w cwu.

Rozdział III

Tworzenie funduszu termomodernizacyjnego oraz źródła jego finansowania

§4

1. W celu przeprowadzenia termomodernizacji budynków, wchodzących w skład zasobów Spółdzielni, tworzy się fundusz termomodernizacyjny.
2. Do źródeł finansowania termomodernizacji należą:
 - a) odpisy na fundusz termomodernizacyjny od lokali mieszkalnych i użytkowych na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie,
 - b) pożyczki i kredyty bankowe,
 - c) premie termomodernizacyjne,
 - d) środki finansowe pochodzące z programów Unii Europejskiej,
 - e) środki finansowe pozyskane z jednostek dofinansowujących zadania termomodernizacyjne,
 - f) środki przekazywane z funduszu remontowego na zasadach określonych w tym funduszu.
3. Środki na termomodernizację pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie na warunkach określonych umowami kredytowymi.

Rozdział IV

Koszty związane z termomodernizacją budynków - zasady ich rozliczania

§5

1. Obowiązek świadczenia na fundusz termomodernizacyjny dotyczy:
 - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - c) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego,
 - f) osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu.
2. Wpłaty na fundusz termomodernizacyjny będą się odbywały przez miesięczne wnoszenie opłat pod nazwą „fundusz termomodernizacyjny” łącznie z innymi opłatami, bez uprzedniego wezwania, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Wysokość odpisu na kolejne lata dla poszczególnych nieruchomości za 1 m² określać będzie Rada Nadzorcza uchwałą podjętą do dnia 31 grudnia.
4. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, tj. piwnic, strychów itp.
5. O zmianie wysokości odpisu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 3 miesiące wcześniej na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Od nieterminowych wpłat będą naliczane umowne odsetki za opóźnienie, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
7. Za wpłaty na fundusz termomodernizacyjny odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. W przypadku dodatkowego zasilenia funduszu termomodernizacyjnego np. nadwyżka bilansowa przeznaczona na ten cel uchwałą WZ – organ ten może pomniejszyć opłaty wnoszone przez zobowiązanych do świadczenia na fundusz termomodernizacyjny określony w § 5 ust.1.

§6

1. Zasilenia na fundusz termomodernizacyjny są ewidencjonowane na koncie bankowym pod nazwą: Fundusz termomodernizacyjny.
2. Fundusz termomodernizacyjny poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest wyłącznie na finansowanie termomodernizacji w poszczególnych nieruchomościach.

§7

1. Koszty termomodernizacji określa się dwuetapowo:
 - a) wstępnie - przed rozpoczęciem prac,
 - b) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji, nie później niż w terminie 3 miesięcy od daty jej zakończenia i rozliczenia.
2. Do kosztów termomodernizacji zalicza się w szczególności:
 - a) przygotowanie projektu,
 - b) opracowanie dokumentacji projektowej,
 - c) opracowanie audytu energetycznego,
 - d) opracowanie dokumentacji inwestorskiej (kosztorys inwestorski, przedmiar robót),
 - e) opracowanie studium wykonalności,
 - f) nadzór inżyniera kontraktu,
 - g) realizację prac budowlanych, m. in.: demontaż i utylizację płyt azbestowo - cementowych, ocieplenie elewacji budynku, wymiana starej stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku na stolarkę okienną wykonaną w nowej technologii, docieplenie stropodachu wentylowanego nad lokalami mieszkalnymi ostatniej kondygnacji, docieplenie stropu nad piwnicą, usprawnienie systemu wentylacji, montaż węzła ciepłowniczego w każdym budynku, modernizacja lub wymiana instalacji grzewczej w budynku, wymiana systemu zaopatrzenia budynku w ewu. W ramach prac finansowanych z funduszu, a prowadzonych równoległe z robotami ociepleniowymi, wykonywane będą prace polegające na kotwieniu (wzmocnieniu) warstwy fakturowej ścian budynków wielkopłytowych.

Rozdział V

Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych

§8

1. Zarząd Spółdzielni rozpocznie przedsięwzięcie termomodernizacyjne na podstawie pisemnych zgód użytkowników lokali w budynku oraz ujęcia

- robót termomodernizacyjnych w planie remontów (inwestycji) na dany rok kalendarzowy zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Pisemna zgoda w formie oświadczenia musi być wyrażona przez większość (ponad 50%) właścicieli lokali oraz użytkowników lokali posiadających spółdzielcze prawa do lokali w budynku na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
 3. Rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych musi zostać poprzedzone:
 - a) audytem energetycznym danej nieruchomości,
 - b) przygotowaniem dokumentacji projektowej, inwestorskiej,
 - c) analizą źródeł finansowania oraz zasad rozliczania zakładanych kosztów.
 4. Realizacja zadania termomodernizacyjnego odbywać się będzie na podstawie przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Zarząd.

Rozdział VI

Natychmiastowa wymagalność spłaty w przypadkach niespłacenia w pełni kosztów termomodernizacji

§9

1. Spłata kwoty zadłużenia przypadającej na lokale zmodernizowanej nieruchomości staje się natychmiast wymagalna, w części dotychczas niespłaconej, w przypadku:
 - a) utraty tytułu prawnego do lokalu,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu i przejęcia lokalu przez Spółdzielnię kwota spłaty, o której mowa w ust. 1 podlega potrąceniu z wypłacanego osobom uprawnionym wkładu mieszkaniowego.
3. W przypadku, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zostaje ono ustanowione na rzecz osoby uprawnionej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązek spłaty, o której mowa w ust. 1, przechodzi na tę osobę.
4. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu - spłata przechodzi na nabywcę.

Rozdział VII

Ewidencja i kontrola wykorzystania funduszu termomodernizacyjnego

§10

1. Fundusz termomodernizacyjny jest funduszem specjalnym Spółdzielni, w rozumieniu ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a jego ewidencja księgowa będzie prowadzona w oparciu o Zakładowy Plan Kont oraz zasady określone w niniejszym Regulaminie.
2. Zasady prowadzenia ewidencji powinny uwzględniać następujące normy:
 - a) nakłady na termomodernizację zwiększają wartość nieruchomości,
 - b) rozliczanie kosztów wykonanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych następować będzie według powierzchni użytkowej zajmowanych lokali bez powierzchni pomieszczeń przynależnych, tj. piwnic, strychów itp. oraz niezależnie od ich statusu,
 - c) fundusz termomodernizacyjny będzie posiadał wydzielony rachunek bankowy, którego stan musi odpowiadać wielkości ewidencyjnej tego funduszu.
3. Analiza wykorzystania funduszu termomodernizacyjnego będzie corocznie przedstawiana przez Zarząd Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni.
4. Rozliczenie roczne funduszu termomodernizacyjnego na koniec danego roku będzie podstawą do ustalenia planu działań termomodernizacyjnych na rok następny.

§11

1. Fundusz termomodernizacyjny funkcjonuje do momentu całkowitej spłaty wszystkich zaciągniętych pożyczek, kredytów bankowych.
2. Od daty całkowitej spłaty pożyczek lub kredytów bankowych Walne Zgromadzenie zadecyduje o sposobie wykorzystania środków, które ewentualnie pozostały w ewidencji funduszu termomodernizacyjnego.

Rozdział VIII

Inne postanowienia

§12

1. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali

- zobowiązani są do spłaty pożyczki lub kredytu bankowego termomodernizacyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię, a przypadającego na nich, pod rygorem postępowania sądowego.
2. W przypadku sprzedaży mieszkania, w trakcie realizacji etapu termomodernizacji, koszty tego etapu aż do zakończenia procesu termomodernizacji budynku zostają przeniesione na nowego nabywcę lokalu.
 3. Dla budynków, w których przeprowadzono termomodernizację przed dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu, stosuje się zasady obowiązujące w przepisach na dzień podjęcia przez organ Spółdzielni uchwały w sprawie termomodernizacji danego budynku

Rozdział IX Postanowienia końcowe

§13

1. Nadzór nad prawidłowym realizowaniem zapisów niniejszego Regulaminu powierza się Zarządowi Spółdzielni, natomiast w części dotyczącej zagadnień finansowych - głównemu księgowemu Spółdzielni.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą RSM w Radomiu na posiedzeniu w dniu 02-09-2019.....
Uchwałą nr 36/2019.....
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 02-09-2019.....

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
Teresa Puchańska
Teresa Puchańska

Sekretarz RN
Waldemar Jeżyna
Waldemar Jeżyna

RADCA PRAWNY

Włodzimierz Szpakowski