

**Radomska Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Józefa Grzeczmarowskiego**

**REGULAMIN
TERMOMODERNIZACJI BUDYNKÓW**

Radom, wrzesień 2014 rok

SPIS TREŚCI

1. Postanowienia ogólne.....	3
2. Termomodernizacja – podstawowe pojęcia i zasady.	3
3. Procedura kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do realizacji.	4
4. Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.....	5
5. Zasady finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w okresie realizacji.	5
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów termomodernizacji.	6
7. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia opłaty termomodernizacyjnej.....	7
8. Wyłanianie wykonawcy robót termomodernizacyjnych.....	7
9. Postanowienia końcowe.....	7

1. Postanowienia ogólne.

- 1) Niniejszy regulamin ustala:
 - a) procedurę kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do realizacji,
 - b) składniki kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
 - c) zasady finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w okresie realizacji,
 - d) zasady rozliczania kosztów termomodernizacji oraz ustalania i wnoszenia opłaty termomodernizacyjnej.
- 2) Regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:
 - a) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
 - b) ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
 - c) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
 - d) ustawie z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2008 r. nr 223 poz. 1459 z późniejszymi zmianami)
 - e) Statucie Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

2. Termomodernizacja – podstawowe pojęcia i zasady.

- 1) Pod pojęciem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku lub zespołu budynków, rozumie się przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest ulepszenie budynku, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej, z zastrzeżeniem ppkt. 3).
- 2) W ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku, z zastrzeżeniem ppkt. 4) mogą być realizowane ulepszenia, polegające na:
 - a) ociepleniu od zewnątrz ścian budynku,
 - b) ociepleniu dachów i stropodachów budynku,
 - c) budowie lub przebudowie wiatrołapów oraz wymianie drzwi wejściowych do budynku,
 - d) częściowej lub całkowitej likwidacji okien lub innych powierzchni przeszklonych na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - e) wymianie okien na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - f) modernizacji i wymianie systemu zaopatrzenia lokali w ciepłą wodę użytkową i zainstalowaniu urządzeń zmniejszających zużycie wody,
 - g) instalacji urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych,
 - h) modernizacji i usprawnieniu systemu wentylacji w budynku,
 - i) modernizacji lub wymianie urządzeń węzła ciepłowniczego w budynku,
 - j) modernizacji i wymianie instalacji grzewczej w budynku.
- 3) Przedsięwzięciem termomodernizacyjnym budynku lub zespołu budynków, jest także przedsięwzięcie polegające na modernizacji sieci ciepłowniczej

lub węzła ciepłowniczego poza tym budynkiem (-ami), o ile sieci te i węzły stanowią własność Spółdzielni, a budynki są zasilane z tych sieci lub węzłów.

- 4) W ramach termomodernizacji budynku, na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu, może być wykonana wymiana stolarki okiennej w lokalu, o ile użytkownik zobowiąże się do pokrycia kosztów tej wymiany, na warunkach określonych przez Zarząd.
- 5) Przedsięwzięcie termomodernizacyjne obejmuje:
 - a) wykonanie robót budowlanych i usług, ściśle związanych z uzyskaniem efektu termomodernizacyjnego, które mogą być sfinansowane na zasadach określonych w ustawie wymienionej w pkt. 1. ppkt 2) lit. d).
 - b) wykonanie dodatkowych robót i usług, niezbędnych ze względów technicznych, funkcjonalnych i estetycznych dla całości przedsięwzięcia.
- 6) Przedsięwzięcie termomodernizacyjne budynku, w wyniku którego nastąpi wzrost jego wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia budynku jako środka trwałego, jest działaniem technicznym ulepszającym środek trwały.
- 7) Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr:
 - a) potrzeb termomodernizacyjnych,
 - b) wniosków użytkowników lokali o wykonanie termomodernizacji,
 - c) termomodernizacji zrealizowanych.
- 8) Pod pojęciem użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lub dzierżawcę lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
- 9) Pod pojęciem lokal rozumie się samodzielny lokal mieszkalny lub lokal użytkowy.

3. Procedura kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do realizacji.

- 1) Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie audytu energetycznego każdego budynku.

Koszt sporządzenia audytu energetycznego budynku obciąża koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych tego budynku.
- 2) Zarząd, na podstawie audytu energetycznego budynku, sporządzi i prześle wszystkim użytkownikom lokali w tym budynku informację o zasadach jego możliwej termomodernizacji, w której określi w szczególności:
 - a) proponowany zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, przy uwzględnieniu postanowień ustawy wymienionej w pkt. 1. ppkt 2) lit. d) niniejszego regulaminu,
 - b) zakres koniecznych do przeprowadzenia wraz z termomodernizacją prac dodatkowych,
 - c) szacunkowe koszty wykonania prac,
 - d) zasady sfinansowania kosztów,
 - e) zasady wnoszenia przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów termomodernizacji.

- 3) Zarząd informuje Radę Nadzorczą o przystąpieniu do termomodernizacji danego budynku.

4. Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

- 1) Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są wszelkie opłaty, wydatki i koszty własne Spółdzielni, poniesione na jego realizację, w tym poniesione w szczególności na:
 - a) opracowanie dokumentacji projektowej
 - b) uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych,
 - c) wykonanie podstawowych robót termomodernizacyjnych oraz robót dodatkowych koniecznych do przeprowadzenia wraz z termomodernizacją,
 - d) sprawowanie nadzoru, w tym nadzoru inwestorskiego,
 - e) spłatę kredytów bankowych oraz pokrycie kosztów ich obsługi.Szczegółowy wykaz kosztów termomodernizacji budynku ustala Zarząd.
- 2) Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych rozlicza się odrębnie na każdy budynek i obciążają one użytkowników lokali w danym budynku.
- 3) Jeżeli w wyniku realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, o którym mowa w pkt. 2 ppkt. 3), korzyści odnosi zespół budynków, wówczas rozliczenia poniesionych kosztów dokonuje się na ten zespół budynków, z zastosowaniem kryterium powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
- 4) Koszty termomodernizacji budynku ustala się w podziale na:
 - a) koszty podstawowe, obejmujące koszty tych robót budowlanych i usług, które mogą być sfinansowane na zasadach określonych w ustawie wymienionej w pkt. 1. ppkt 2) lit. d),
 - b) koszty dodatkowe, obejmujące koszty wszelkich innych robót budowlanych i usług, których wykonanie było niezbędne ze względów technicznych, funkcjonalnych i estetycznych dla całości przedsięwzięcia.
- 5) Koszty wymiany stolarki okiennej w lokalu, wykonanej w ramach termomodernizacji budynku na podstawie pisemnego wniosku użytkownika lokalu, obciąża tego użytkownika.

5. Zasady finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w okresie realizacji.

- 1) Finansowanie kosztów podstawowych termomodernizacji następuje z kredytu bankowego, uzyskanego z uwzględnieniem wymogów ustawy w ustawie wymienionej w pkt. 1. ppkt 2) lit. d), środków własnych RSM lub innych źródeł.
- 2) Jeżeli ze wstępnych uzgodnień z bankiem udzielającym kredytu na sfinansowanie kosztów termomodernizacji, wyniknie konieczność wniesienia udziału własnego, finansuje się go z funduszu remontowego przypisanego do danego budynku, który za zgodą Rady Nadzorczej może być "zasilony" pożyczką wewnętrzną. Zgoda Rady Nadzorczej winna określać wysokość kwoty udzielanej pożyczki wewnętrznej oraz termin i zasady jej zwrotu.
W przypadku gdy środki zgromadzone na w/w funduszu remontowym, nie pozwalają sfinansować tego udziału, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na sfinansowanie udziału własnego z kredytu bankowego, o którym mowa w ppkt. 3) lit. b), i jednocześnie określa wysokość zaciąganego kredytu oraz termin i zasady jego zwrotu.

- 3) Finansowanie kosztów dodatkowych termomodernizacji następuje:
 - a) ze środków funduszu remontowego do wysokości poniesionych kosztów, a jeżeli wysokość środków na funduszu nie pokrywa w pełni tych kosztów, do wysokości środków na funduszu, z uwzględnieniem postanowień ppkt 2),
 - b) w pozostałej wysokości z kredytu bankowego,
 - c) z innych źródeł.
- 4) Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów bankowych i ich zabezpieczenie nastąpi zgodnie z warunkami wynikającymi z umów kredytowych.
- 5) Okresy spłaty kredytów bankowych wraz z odsetkami, określają umowy kredytowe zawarte z bankiem (-ami), lecz nie mogą być dłuższe niż 10 lat.

6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów termomodernizacji.

- 1) Rozliczenia kosztów termomodernizacji budynku dokonuje Zarząd w dwóch etapach:
 - a) 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,
 - b) ostatecznie na dzień spłaty ostatniej raty kredytów bankowych.
- 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) Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami prac termomodernizacyjnych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 4) Wstępny **jednostkowy rozliczeniowy koszt termomodernizacji budynku** wynika z ilorazu kosztu rozliczeniowego, o którym mowa w ppkt. 2) oraz sumy powierzchni użytkowych lokali.
- 5) 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 ppkt 4), oraz powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem postanowień ppkt. 6).
- 6) Końcowego rozliczenia kosztów termomodernizacji budynku, dokonuje się na podstawie **ostatecznych kosztów termomodernizacji budynku**, ustalonych na koniec okresu spłaty kredytów, z uwzględnieniem zasad podanych w ppkt. 3) – 5).
- 7) Lokalowy koszt termomodernizacji budynku jest przypisany do danego lokalu jako zobowiązanie użytkownika lokalu wobec Spółdzielni i podlega ujawnieniu, w przypadku zbywania lokalu przez użytkownika.

7. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia opłaty termomodernizacyjnej.

- 1) Użytkownik pokrywa lokalowy koszt termomodernizacji budynku, w formie:
 - a) jednorazowej wpłaty środków jeśli wyrazi na to zgodę,
 - b) miesięcznych opłat termomodernizacyjnych na warunkach określonych w ppkt. 2).
- 2) Wysokość miesięcznej opłaty termomodernizacyjnej dla danego lokalu ustala Zarząd na podstawie lokalowego kosztu termomodernizacji powiększonego o koszty obsługi finansowej kredytów za okres spłaty.
Zmiana wysokości miesięcznej opłaty termomodernizacyjnej wynikająca z postanowień umowy o kredyt bankowy, nie stanowi zmiany opłaty w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Użytkownik lokalu wnosi opłatę termomodernizacyjną wraz z opłatą na fundusz remontowy.
- 4) Użytkownik, 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:
 - i. całkowitej spłaty lokalowego kosztu termomodernizacji przed dokonaniem transakcji zbycia, w wysokości określonej przez Zarząd na dzień dokonania transakcji,
 - lub
 - ii. 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.

8. Zlecenie robót termomodernizacyjnych.

- 1) Wyboru wykonawcy robót termomodernizacyjnych budynku, dokonuje się na podstawie obowiązującego w Spółdzielni regulaminu pisemnego przetargu na wykonanie robót i usług.

9. Postanowienia końcowe.

- 1) Interpretacji postanowień niniejszego regulaminu dokonuje Rada Nadzorcza.
- 2) W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa oraz Statutu.
- 3) Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 36 / 2014 z dnia 23.09.2014 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
- 4) Moc traci Regulamin termomodernizacji budynków zatwierdzony Uchwałą RN nr 40/2012 w dniu 21.09.2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Genowefa Gielniowska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Alicja Parszewska