

Wskazania pomocnicze do zasad kwalifikowania budynków do rewitalizacji i termomodernizacji.

Ustala się następujące kryteria kwalifikacji budynków do rewitalizacji w tym termomodernizacji w celu opracowania kolejności w jakiej będą rewitalizowane budynki w rozbiciu na poszczególne Osiedla.

1. Zgoda mieszkańców,
2. Stan techniczny związany z typową termomodernizacją,
3. Konieczne dodatkowe prace remontowe,
4. Efektywność energetyczna cieplna,
5. Wysokość funduszu remontowego,
6. Wysokość zadłużenia,
7. Wiek nieruchomości,
8. Bezpieczeństwo (Piecyki gazowe).

I. Szczegółowy opis kryteriów:

1. Do rozpoczęcia procesu termomodernizacji wymagana jest zgoda ponad 50% mieszkańców danego budynku (jeden lokal jedna zgoda, za lokale w najmie może zdecydować Zarząd) wyrażona na piśmie w formie ankiet doręczonych mieszkańcom przez Spółdzielnię. Ankiety powinny zawierać przybliżony koszt remontu w rozbiciu na 1m² lokalu oraz proponowany zakres prac. Uzyskanie ww. zgody kwalifikuje budynek do znalezienia się na liście budynków przeznaczonych do termomodernizacji i rewitalizacji. Budynki, które nie zgromadziły wymaganej zgody mieszkańców (ponad 50%) mogą zostać ponownie zankietowane i po uzyskaniu przez nie wymaganej zgody zostanie utworzona kolejna lista budynków do realizacji zapisana w następnej kolejności po liście wcześniejszej. Powyższe listy sporządza się w rozbiciu na poszczególne osiedla.
2. W zależności od stanu technicznego budynku, zostanie on umieszczony na odpowiednim miejscu na liście kwalifikacyjnej budynków do wykonania prac remontowych związanych z termomodernizacją. Na liście przypisana będzie odpowiednia liczba punktów „Za stan techniczny”, która będzie jedną ze składowych punktacji końcowej do ostatecznej listy kwalifikacyjnej. Powyższą listę przygotowuje Dział Techniczny w oparciu o przeglądy roczne i pięcioletnie budynków uwzględniając przede wszystkim stan: ocieplenia budynku, przegród zewnętrznych pod względem spełniania wymagań dotyczących ochrony

- cieplnej, stan stolarki okiennej i drzwiowej oraz stan instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody (systemu grzewczego).
3. Kolejną składową ostatecznej listy kwalifikacyjnej z przypisaną do miejsc punktacją jest lista „Za konieczne prace dodatkowe”. Lista powstaje przy współpracy Działu Technicznego i Administracji i ma na celu sklasyfikowanie budynków pod względem wykonania koniecznych prac remontowych, które powinny być powiązane z termomodernizacją przy szczególnym zwróceniu uwagi na stan: elewacji zewnętrznej (np. duże ubytki, odspojenia itp.), balkonów, dachów oraz indywidualnych węzłów ciepłowniczych generujących straty na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie.
 4. Punktacja „Za efektywność energetyczną” wynikać będzie z wygenerowanej listy przez Dział Księgowości, na której znajdują się budynki w kolejności odzwierciedlającej ustaloną wysokość stawki za centralne ogrzewanie na 1m² lokalu czyli od największej do najmniejszej. W przypadku jednakowych stawek za ogrzewanie o kolejności decydować będzie ostatecznie roczne rozliczenie odzwierciedlające wysokość dopłat do 1m² lokalu czyli od największej do najmniejszej.
 5. Dodatkowa punktacja przysługuje „Za fundusz remontowy”. Wyliczy ją Dział Księgowości tworząc listę budynków, które posiadają największy stan funduszu remontowego w odniesieniu do 1m² powierzchni lokalu mieszkalnego czyli wprost proporcjonalnie od największego do najmniejszego. Stan funduszu powinien być wyliczony na ostatni pełny miesiąc obrachunkowy poprzedzający tworzenie listy i uwzględniać jeszcze nie zaksięgowane koszty związane ze zleconymi pracami.
 6. Kolejna punktacja przysługuje „Za zadłużenie” a raczej za jego brak. Wyliczana jest przez Dział Księgowości w oparciu o najnowsze dane z Działu Windykacji. Na punktowanej liście powinny znaleźć się budynki w kolejności od najmniejszego do największego zadłużenia przypadającego na 1m² lokali mieszkalnych danego budynku.
 7. Punktację za wiek budynku przyznaje się dla nieruchomości w odniesieniu do momentu oddania jej do użytkowania czyli im starszy budynek tym wyższe miejsce na liście a tym samym wyższa ilość przyznawanych punktów. Dane do listy przygotowują Administracje Osiedli w oparciu o dokumentację archiwalną.
 8. Punktacja za piecyki gazowe będzie przyznawana poszczególnym nieruchomościom proporcjonalnie do ilości znajdujących się w danym budynku piecyków gazowych czyli im więcej piecyków gazowych w danym budynku tym wyższa jego pozycja na liście co przełoży się na wyższą punktację. Budynki w których piecyki gazowe znajdują się w łazienkach (piecyki kąpielowe) będą uwzględniane w kwalifikowaniu w pierwszej kolejności. Dane do listy przygotowują poszczególne Administracje Osiedli. (Zgodę na likwidację piecyków gazowych będą musieli wyrazić mieszkańcy poszczególnych nieruchomości w odrębnych oświadczeniach co wygeneruje odrębną listę budynków).

II. Zasady tworzenia ostatecznej listy kwalifikacyjnej i przydziału punktów:

Do stworzenia ostatecznej listy kwalifikacyjnej ustalającej kolejność budynków do termomodernizacji i rewitalizacji służy zebrana w trakcie kwalifikacji punktacja. Jest to suma poszczególnych punktów przydzielonych z pięciu list (wzór stanowi zał. Nr.1) opisanych w punkcie I podpunkty od 2 do 7. Budynek, który znalazł się na pierwszym miejscu (na któreś z pięciu list) otrzymuje maksymalną liczbę punktów a budynek zajmujący ostatnie miejsce jeden punkt. Maksymalna liczba punktów stanowi jednocześnie ilość budynków na liście, które spełniły wymagania zgodnie z punktem I podpunkt 1. niniejszych zasad.

Ostateczną listę kwalifikacyjną przygotowuje Dział Techniczny w oparciu o dane z poszczególnych Działów i Administracji.

Załącznik Nr.1

Lp.	Alfabetyczna lista budynków spełniających warunek ponad 50% z osiedla	Poszczególne listy kwalifikacyjne						Razem Suma punktów
		Punkty Za stan techniczny	Punkty Za konieczne prace dodatkowe	Punkty Za efektywność energetyczną	Punkty Za fundusz remontowy	Punkty Za zadłużenie	Punkty Za wiek budynku	
1.								
2.								
3.								
4.								

Wiceprezes Zarządu
d/s technicznych
Kaczmar
mgr inż. Hubert Kaczmar

Prezes Zarządu
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im J. Grzegorzewskiego
Mielgosik
mgr Elżbieta Mielgosik