

Regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i rozliczania poniesionych kosztów

Rozdział 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. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Rozdział II. Pojęcie i zakres termomodernizacji

1. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie takich ulepszeń, które umożliwiają zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynku, całkowitą lub częściową zmianę źródła energii na źródła odnawialne, w wysokości pozwalającej na skorzystanie Spółdzielni z pomocy Państwa.

Do ulepszeń przedsięwzięcia termomodernizacyjnego należą:

- ocieplenie ścian zewnętrznych, dachów i stropodachów budynku,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- modernizacja węzła ciepłowniczego oraz zainstalowanie automatyki sterującej,
- modernizacja lub wymiana instalacji grzewczej w budynku,
- modernizacja lub wymiana systemu zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową i zainstalowanie urządzeń zmniejszających zużycie energii cieplnej,
- usprawnienie systemu wentylacji,
- wprowadzenie urządzeń z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

2. Roboty budowlane, w wyniku których nastąpi wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środka trwałego do użytkowania są działaniem technicznym ulepszającym środek trwały.
3. Koszty poniesione na ulepszenie środka trwałego – budynku zaliczać się ma zwiększenie jego wartości początkowej.
4. Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć osoby: członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

Rozdział III. Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych

1. Zarząd Spółdzielni rozpocznie przygotowania do przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na podstawie pisemnego wniosku użytkowników lokali w budynku bądź w przypadku ujęcia robót termomodernizacyjnych w planie remontów.

2. Zarząd Spółdzielni przedstawi wszystkim użytkownikom lokali w danym budynku zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z planowanymi kosztami określonymi na podstawie wstępnego audytu energetycznego, zakres remontów (gdy występują przy termomodernizacji) na podstawie szacunkowych kosztów oraz sposób finansowania tych prac w formie pisma z załączonym oświadczeniem .
3. Współwłaścicielom nieruchomości Zarząd Spółdzielni przedstawi projekt uchwały zgodnie z trybem podejmowania uchwał określonym w Rozdziale III „Zasad podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową”.
4. Uchwała w sprawie termomodernizacji podejmowana jest większością głosów liczoną udziałami zgodnie z Rozdziałem IV „Zasad podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową”.
W imieniu Spółdzielni posiadającej udziały w nieruchomości wspólnej, głos „za” lub „przeciw” podjęciu uchwały oddaje Zarząd Spółdzielni, mając na względzie cel zamierzonej czynności, interes mieszkańców w danej nieruchomości oraz uzyskaną zgodę w formie pisemnych oświadczeń większości (ponad 50%) wszystkich użytkowników lokali w budynku.
5. Po podjęciu uchwały właścicieli lokali w nieruchomości w sprawie termomodernizacji budynku, Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie audytu energetycznego oraz przygotowanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej.
6. Realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego Zarząd Spółdzielni powierza wykonawcy wybranemu zgodnie z „Regulaminem przetargów na roboty budowlano – remontowe, termomodernizacyjne i konserwacyjne w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rozdział IV. Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych

1. Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych polegających na robotach budowlanych, związanych z ulepszeniem budynków (modernizacją) rozlicza się odrębnie na każdy budynek.
2. Koszty robót budowlanych polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego tj. remontów, obciążają fundusz remontowy Spółdzielni (finansowane są z wpływów na fundusz remontowy zaewidencjonowany dla termomodernizowanego budynku).
3. Na podstawie opracowanego dla danego budynku audytu energetycznego i zinventaryzowaniu wszystkich prac niezbędnych do wykonania przy termomodernizacji Zarząd Spółdzielni dokona podziału oraz wyceny robót zaliczanych do remontów i robót zaliczanych do modernizacji.
Wartość prac zaliczonych do remontów może być sfinansowana ze środków funduszu remontowego, jeżeli znajduje się w planie remontów w roku, w którym przystępuje dany budynek do termomodernizacji lub z dodatkowego kredytu.
4. Koszty robót budowlanych zwiększających wartość początkową budynku tj. modernizacja, obciążają wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach objętych przedsięwzięciem termomodernizacyjnym.

5. Sfinansowanie prac modernizacyjnych może nastąpić z :
 - a) kredytu bankowego realizowanego w ramach ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów,
 - b) kredytu komercyjnego,
 - c) pożyczki,
 - d) innych środków.

W imieniu użytkowników lokali w danym budynku Zarząd Spółdzielni zaciąga kredyt bankowy, kredyt komercyjny bądź pożyczkę na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku na podstawie uchwały właścicieli lokali w nieruchomości oraz Uchwały Zarządu.

6. Kwota przeznaczona na spłatę kredytu (lub części zobowiązania) zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne budynku sfinansowana jest z wpływów na fundusz remontowy zaewidencjonowanych dla danego budynku (za wyjątkiem budynków, w których spłata kredytu następuje z wyodrębnionej opłaty).
7. Okres spłaty zobowiązania tj. kredytu bankowego, komercyjnego bądź pożyczki wraz z odsetkami określa umowa o kredyt.

Rozdział V. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z termomodernizacją budynków

1. Rozliczanie kosztów termomodernizacji dla poszczególnych lokali dokonuje się 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 termomodernizacyjnego jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłaty obciążające poszczególnych użytkowników lokali w danym budynku z tytułu kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego gromadzone są na wskazanym przez Spółdzielnię koncie bankowym. W przypadku spłaty kredytu wraz z odsetkami z odpisu na fundusz remontowy, opłaty te wnoszone są na konto właściwe dla opłat za użytkowanie lokalu.
4. Spłata kredytu wraz z należnymi odsetkami będzie realizowana z odpisu wnoszonego funduszu na remonty przez użytkowników lokali termomodernizowanego budynku (za wyjątkiem budynków, w których spłata kredytu następuje z wyodrębnionej opłaty).
5. Podstawą ustalenia wysokości rat spłaty kredytu i odsetek będzie końcowe rozliczenie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
6. Użytkownicy lokali mogą jednorazowo dokonać spłaty kredytu przypadającego na dany lokal.

Rozdział VI. Inne postanowienia

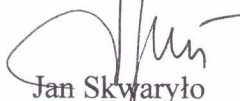
1. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali zobowiązani są do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, a przypadającego na ich lokale pod rygorem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

2. W przypadku zbycia lokalu po zakończeniu termomodernizacji, jaki i w trakcie jej realizacji, koszty przedsięwzięcia zostają przeniesione na nowego nabywcę lokalu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Kodeksu cywilnego oraz Statutu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM Nr 2/2020 z dnia 28.01.2020 r. i obowiązuje od dnia 28.01.2020 r.
5. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą ZSM z dnia 28.10.2014 r. oraz aneks Nr 1/2017 z dnia 19.09.2017 r. do niniejszego Regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Miemczyk
Teresa Niemczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jan Skwaryło