

## **R E G U L A M I N**

finansowania i rozliczania prac termomodernizacyjnych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”

### **§ 1**

#### **Podstawa prawna**

Podstawę prawną Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”
4. Ustawa z dnia 18 grudnia 1998 r. wspieranie przedsięwzięć termomodernizacyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r. nr 162 poz. 1121 z późn. zm.).
5. Uchwała ZPCz nr 6 z dnia 15 grudnia 2001 r.

### **§ 2**

#### **Postanowienia ogólne**

1. Fundusz termomodernizacyjny jest funduszem celowym przeznaczonym na finansowanie prac związanych z termomodernizacją budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.  
Termomodernizacja oznacza wszelkie prace podejmowane w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną do ogrzewania lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód”.
2. Celem utworzenia funduszu jest finansowanie prac termomodernizacyjnych aż do zakończenia niezbędnych robót, których zakres zostanie zaakceptowany przez właściwe organy Spółdzielni w oparciu o audyt energetyczny i rachunek ekonomiczny.

3. Fundusz termomodernizacyjny, który został utworzony na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 15 grudnia 2001 roku, ma charakter czasowy.  
Naliczanie opłat na fundusz rozpoczęło się od 01 lutego 2002 r. i zostanie zakończone po rozliczeniu całości zobowiązań wynikających z kosztów prac termomodernizacyjnych.
4. Projekt rocznego planu finansowo-rzeczowego funduszu termomodernizacji na dany rok, w ramach wieloletniego programu uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków, opracowuje Zarząd, a uchwała Rada Nadzorcza.

### **§ 3**

#### **Zasady tworzenia funduszu termomodernizacji**

1. Środkami tworzącymi fundusz są:
  - 1) Kwoty pochodzące z odpisu na fundusz termomodernizacji.  
Wysokość stawki odpisu ustalana jest przez Radę Nadzorczą w oparciu o zatwierdzony harmonogram robót na dany rok .  
Wpłata, której wysokość stanowi iloczyn stawki odpisu na fundusz i powierzchni użytkowej lokalu, wnoszona jest łącznie z opłatami czynszowymi z góry za dany miesiąc w terminie do 15 dnia miesiąca.  
Wpłaty na fundusz termomodernizacji są ewidencjonowane na oddzielnym koncie Spółdzielni.
  - 2) Zewnętrzne środki finansowe wspierające przedsięwzięcia termomodernizacyjne.
  - 3) Kredyty preferencyjne, przewidziane ustawą o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
2. Dopuszcza się możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu z innych źródeł z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji pożyczonych środków. Wymaga to odpowiedniej uchwały Rady Nadzorczej.

### **§ 4**

1. Środki określone w § 3 pkt 1 będą wnoszone do czasu pokrycia kosztów realizacji programu termomodernizacji wszystkich budynków Spółdzielni.

2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na fundusz termomodernizacji zgodnie z § 64 ust. 4 pkt 3 Statutu.
3. Różnica między kosztami a przychodami na fundusz termomodernizacji w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

## **§ 5**

### **Przeznaczenie środków z funduszu termomodernizacji.**

1. Środki z funduszu przeznacza się na:
  - 1) docieplenie ścian osłonowych
  - 2) docieplenie stropodachu
  - 3) wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych, w piwnicach i suszarniach.
  - 4) wymianę drzwi wejściowych
  - 5) wymianę bram do komór zsypowych
  - 6) remont obróbek blacharskich
  - 7) remont balkonów związany z ocieplaniem budynków
  - 8) remonty, opomiarowanie i automatykę węzłów centralnego ogrzewania.
  - 9) modernizację i regulacje sieci centralnego ogrzewania wewnątrz budynków wraz z montażem zaworów regulacyjnych podpiónowych.
  - 10) chemiczne płukanie instalacji centralnego ogrzewania
  - 11) opracowanie audytów energetycznych i dokumentacji technicznej i OZC/obliczenie zapotrzebowania na energię cieplną/
  - 12) pokrycie kosztów prowizji i odsetek bankowych w przypadku korzystania z kredytów preferencyjnych
  - 13) pokrycie kosztów ewentualnych ekspertyz technicznych i finansowych
  - 14) zabezpieczenie pionów wentylacyjnych przed utratą ciepła
  - 15) zabudowa wejść do klatek schodowych wiatrołapami
  - 16) inne udokumentowane prace związane ze zmniejszeniem zapotrzebowania na ciepło.
2. Wykonanie prac o których mowa w ust. 1 nie może różnicować podstawowych standardów budynków.
3. Roboty dodatkowe, niezbędne do wykonania w czasie ocieplania budynków typu: wymiana kaset domofonów, montaż oświetlenia zmiernicowego, remont podestów wejść do klatek schodowych itp. nie są finansowane z funduszu termomodernizacji.

## **§ 6**

### **Zasady rozliczania kosztów na poszczególne budynki**

1. Koszty termomodernizacji danego budynku rozliczane są po wykonaniu wszystkich prac związanych z termomodernizacją przewidzianych w projekcie technicznym danego budynku.
2. Każdy budynek jest rozliczany na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów termomodernizacji.
3. Koszty rozliczane są na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w danym budynku.
4. Rozliczeń stanu zadłużenia budynków z tytułu termomodernizacji dokonuje się w okresach rocznych.
5. Stan środków funduszu termomodernizacyjnego danego budynku zostaje powiększony o wpłaty na ten fundusz oraz pomniejszony o koszty związane z realizacją zadania termomodernizacyjnego w danym roku.

## **§ 7**

Po dokonaniu ocieplenia budynku Zarząd dokonuje korekty zamówionej mocy energii cieplnej na najbliższy sezon grzewczy.

## **§ 8**

### **Warunki zaciągania kredytów na finansowanie termomodernizacji**

1. Spółdzielnia może zaciągać, za zgodą ZPCz, kredyty dla finansowania termomodernizacji tylko na warunkach określonych w Ustawie o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych.
2. Kredyt termomodernizacyjny może być zaciągany wyłącznie na realizację zadań na poszczególne budynki.
3. Warunkiem udzielenia przez ZPCz zgody na zaciągnięcie kredytu jest przedstawienie przez Zarząd analizy finansowych możliwości spłaty rat i odsetek kredytu.

**§ 9**  
**Postanowienia końcowe.**

1. Przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesienie własności lokalu, członek zobowiązany jest do spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego lub wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku.
2. Poświadczając fakt, iż członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Zarząd jest zobowiązany ujawnić zadłużenie danego lokalu z tytułu termomodernizacji.
3. Środki pochodzące z odpisu na fundusz termomodernizacji zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększają wkład budowlany lub mieszkaniowy, będący podstawą do rozliczenia Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych lub mieszkaniowych w przypadku ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali bądź przenoszenia na członków własności lokali.
4. Przeniesienie środków finansowych, wniesionych na termomodernizację, na wkład budowlany lub mieszkaniowy właściciela lokalu nastąpi po spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Zachód” w oparciu o postanowienia § 87 pkt 9 oraz § 109 ust 4 Statutu, z mocą obowiązującą od daty jego uchwalenia.

**Uchwała nr 29 z dnia 16 marca 2005 roku.**

Sekretarz

Przewodniczący

Ewa Ufir

Kazimierz Kaim