

Regulamin
Termomodernizacji w zasobach
Spółdzielni Mieszkaniowej "Wiarus" w Żurawicy

Rozdział I
Podstawa Prawna

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:

1. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 roku, Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.; tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222),
2. ustawie z dnia 16 września 1982 roku, Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 roku, Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.; tj. Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443),
3. ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
4. ustawie z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 roku, Br 223 poz. 1459 z późn. zm.),

Rozdział II
Pojęcie i zakres termomodernizacji

§ 2

1. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie usprawnień, które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii cieplnej i obniżenie kosztów użytkowania budynku.

W ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku mogą być realizowane prace polegające na:

- 1) ociepleniu od zewnątrz ścian budynków,
- 2) ociepleniu dachów i stropodachów budynku, stropów nad piwnicami,
- 3) budowie lub przebudowie wiatrołapów oraz wymianie drzwi wejściowych do budynku,
- 4) częściowej lub całkowitej likwidacji okien lub innych powierzchni przeszklonych na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 5) wymianie okien na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- 6) modernizacji i wymianie systemu zaopatrzenia lokali w ciepłą wodę użytkową i zainstalowaniu urządzeń zmniejszających zużycie wody,
- 7) instalacji urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych,
- 8) modernizacji i usprawnieniu systemu wentylacji budynku,
- 9) modernizacji lub wymianie urządzeń węzła ciepłowniczego w budynku oraz zainstalowaniu automatyki sterującej,
- 10) modernizacji i wymianie instalacji grzewczej w budynku,
- 11) remoncie balkonów, łącznie z rozbiórką posadzek wykonanych przez „użytkownika lokalu” bez konieczności ich odtwarzania,
- 12) a także innych, służących ulepszeniu, o którym mowa w pkt 1 niniejszego paragrafu.

2. W ramach termomodernizacji budynku, na podstawie pisemnego wniosku „użytkownika lokalu”, mogą być wykonane n.w. prace o ile użytkownik zobowiąże się do pokrycia kosztów tych prac, na warunkach określonych przez Zarząd: wymiana stolarki okiennej w lokalu,

3. W ramach termomodernizacji budynku na „użytkownika lokalu” spoczywa obowiązek:

1) demontażu anten satelitarnych,

2) demontażu wszelkiego dodatkowego wyposażenia znajdującego się w obrębie balkonu,

3) demontażu innych elementów stałych (np. pergole, kwietniki) lub roślinnych (np. bluszcz), które zagrażają wykonanemu dociepleniu.

4. Pod pojęciem „użytkownika lokalu” rozumie się:

1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,

2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,

3) członkowie Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu,

4) osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu lecz nie będący członkami Spółdzielni,

5) osoby zajmujące lokal na zasadzie umowy najmu lub dzierżawy.

5. Pod pojęciem „lokal” rozumie się zarówno lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal własny:

1) pod pojęciem lokalu mieszkalnego rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,

2) pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się cały budynek lub część budynku zawierający jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym ani lokalem własnym,

3) pod pojęciem lokalu własnego rozumie się każde pomieszczenie nie będące lokalem mieszkalnym lub użytkowym, służące m.in. jako siedziba Zarządu Spółdzielni, pomieszczenie administracji, pomieszczenie biurowe.

Rozdział III

Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych

§ 3

1. Podstawą rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych jest Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków określająca zakres, koszt oraz sposób finansowania. Wniosek o podjęcie uchwały składa Zarząd Spółdzielni.

2. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu robót termomodernizacyjnych Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz analizy kosztowej.

3. Roboty termomodernizacyjne mogą wykonywać jedynie wyspecjalizowane firmy posiadające uprawnienia od producentów systemów ociepleniowych.

4. Zarząd Spółdzielni w specyfikacji ma obowiązek żądać od wykonawcy certyfikatów

(wydanego przez ITB) lub deklaracji zgodności z aprobatą techniczną na zestaw wyrobów do wykonania ocieplenia (wydanej przez producenta).

Rozdział IV

Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

§ 4

1. Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są wszelkie koszty poniesione na jego realizację, w tym:

- 1) opracowanie dokumentacji projektowej,
- 2) opracowanie audytu energetycznego,
- 3) opracowanie charakterystyk i świadectw energetycznych,
- 4) opracowanie ekspertyz ornitologicznych,
- 5) uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych,
- 6) umowa na prowadzenie i rozliczenie projektów termomodernizacyjnych,
- 7) wykonanie robót termomodernizacyjnych oraz robót dodatkowych,
- 8) sprawowanie nadzoru inwestorskiego,
- 9) sprawowanie obsługi finansowej i rozliczeniowej.

2. Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych rozlicza się odrębnie na nieruchomość lub każdy budynek i obciążają one użytkowników lokali w danej nieruchomości lub budynku.

Rozdział V

Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych

§ 5

1. Podstawowymi źródłami finansowania prac termomodernizacyjnych są:

- 1) fundusz remontowy danej nieruchomości,
- 2) opłata dodatkowa na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja,
- 3) źródła zewnętrzne tj. kredyt, pożyczka, dotacja.

2. Jeżeli ze wstępnych uzgodnień z bankiem udzielającym kredytu na sfinansowanie kosztów termomodernizacji, wyniknie konieczność wniesienia wkładu własnego, finansuje się go z funduszu remontowego nieruchomości lub z dodatkowej opłaty na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.

3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów bankowych i ich zabezpieczenie nastąpi zgodnie z warunkami wynikającymi z umów kredytowych.

4. Okres spłaty kredytów bankowych i pożyczek wraz z odsetkami, określają umowy kredytowe zawarte z bankiem(-mi).

5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię Kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu nastąpi zgodnie z umową kredytową.

6. Użytkownicy lokali zamieszkali w danej nieruchomości lub budynku są zobowiązani do pokrycia wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym przypadających na ich lokale przy uwzględnieniu indywidualnych form zabezpieczenia spłaty powyższych należności (np. hipoteka, weksel, poręczenie, zastaw, itp.)

Rozdział VI

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z termomodernizacją budynków

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami wykonanych prac termomodernizacyjnych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Użytkownik pokrywa koszt termomodernizacji nieruchomości lub budynku w formie miesięcznych opłat na fundusz remontowy nieruchomości lub opłat dodatkowych na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.
3. Wysokość miesięcznej opłaty termomodernizacyjnej (zł/1m²) dla danego lokalu ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Użytkownicy lokali mogą jednorazowo dokonać spłaty kosztu termomodernizacji przypadającego na ich lokale.
5. Użytkownicy lokali użytkowych po zakończeniu i rozliczeniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w danej nieruchomości lub budynku zobowiązani są do zawarcia umowy ze Spółdzielnią określającej warunki spłaty kosztu termomodernizacji.
6. Za rozliczenie kosztów termomodernizacji nieruchomości lub budynku odpowiada Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Wiarus" w Żurawicy

Rozdział VII

Inne postanowienia

§ 7

1. Użytkownicy lokali dokonujący zmiany lub zbycia lokali w nieruchomościach, w których trwa lub została wykonana termomodernizacja, zobowiązani są do całkowitej spłaty wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym przypadających na ich lokale w tym również kredytu lub pożyczki zaciągniętej na ten cel przed dokonaniem transakcji, bądź przejęcia spłaty wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym przypadających na ich lokale w tym również kredytu lub pożyczki przez nabywcę prawa do lokalu.
2. Osoby dokonujące przekształcenia tytułów prawnych do lokali na prawo odrębnej własności, zobowiązane są do spłaty przypadającego na ich lokal uzupełnienia wkładu z tytułu termomodernizacji nieruchomości przed podpisaniem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku powstania na danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej do zapłaty wszelkich kosztów wynikających z procesu termomodernizacji przypadających na daną nieruchomość, zobowiązana jest wspólnota mieszkaniowa. Uregulowanie należności powinno nastąpić nie później niż w okresie trzech miesięcy od dnia powstania

wspólnoty mieszkaniowej pod rygorem dochodzenia jej na drodze sądowej.

Rozdział VIII
Postanowienia końcowe

§ 8

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2017 r. z dnia 26.04.2017 r.
2. Regulamin obowiązuje od dnia 26.04.2017 r.
3. Po podjęciu uchwały Rady Nadzorczej Regulamin otrzymują wszystkie osoby, które posiadają tytuł prawny do lokalu.