

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BARBARA”

ul. Wiejska 8, 41-503 Chorzów

REGULAMIN

**określający zasady przeprowadzania i rozliczania przedsięwzięć termomodernizacji
budynków oraz przedsięwzięć remontowych związanych z termomodernizacją
finansowanych kredytem bankowym z premią termomodernizacyjną i remontową
w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„Barbara” w Chorzowie.**

Zatwierdzony Uchwałą Nr 18 /2015 Rady Nadzorczej SM „Barbara” w dniu 20.04.2015r

Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 1443 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach (tekst jedn. Dz. U z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 712).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).
5. Uchwała nr 1/2012 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara” z dnia 26 marca 2012 roku w sprawie realizacji postanowień uchwały nr 10/2010 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 10.06.2012 r w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Pojęcie i zakres termomodernizacji

§ 2

1. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne to przedsięwzięcia których przedmiotem jest ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych.

Standardowe prace w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego:

- ocieplenie ścian, podłóg na gruncie, dachów i stropodachów oraz stropów nad nieogrzewanymi piwnicami;
- usprawnienie systemu wentylacji, instalacja wymienników ciepła (rekuperacja);
- modernizacja (częściowa lub całkowita likwidacja okien lub innych powierzchni przeszkolonych na klatkach schodowych, w piwnicach i pomieszczeniach ogólnego użytku) lub wymiana okien i drzwi zewnętrznych;
- modernizacja lub wymiana źródła ciepła (lokalnej kotłowni lub węzła ciepłowniczego) oraz instalacja automatyki sterującej;
- modernizacja lub wymiana instalacji grzewczych;
- modernizacja lub wymiana systemu zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową i instalacja urządzeń zmniejszających zużycie wody.

Z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego Spółdzielni przysługuje premia termomodernizacyjna lub remontowa na spłatę części kredytu zaciągniętego na to przedsięwzięcie. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% kwoty kredytu, nie więcej jednak, niż 16% poniesionych kosztów i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

2. Przedsięwzięcia remontowe to przedsięwzięcia związane z termomodernizacją, których przedmiotem jest: remont budynków wielorodzinnych, wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie, wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Przykładowe prace wchodzące w zakres przedsięwzięć remontowych:

- modernizacja lub wymiana dachu (w tym ewentualnie ocieplenie)
- wykonanie rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich

- modernizacja lub wymiana elewacji (w tym ewentualnie ocieplenie)
- modernizacja lub wymiana hydroizolacji murów piwnicznych
- remont klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych
- wymiana okien i remont balkonów
- modernizacja lub wymiana instalacji (grzewczej, wodnej, gazowej, elektrycznej), ale też domofonów, instalacji przeciwpożarowej itp.
- modernizacja lub wymiana systemów instalacyjnych, które znajdują się w lokalach jak np. grzejniki, pod warunkiem, że przeprowadzany jest remont lub wymiana całego systemu instalacji.

Wysokość premii remontowej stanowi 20% kwoty kredytu, nie więcej jednak, niż 15% poniesionych kosztów. Premia remontowa dotyczy wyłącznie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r.

Procedura kwalifikowania przedsięwzięć termomodernizacyjnych do realizacji

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą wieloletniego planu i harmonogramu termomodernizacji uwzględniającego stan techniczny budynków (w pierwszej kolejności budynki pokryte płytami eternitowymi) i potrzeby termomodernizacyjne (straty ciepła) na poszczególnych obiektach, oraz uwzględniając zdolności finansowania przedsięwzięć (możliwości uzyskania kredytu, stan zadłużenia Spółdzielni i modernizowanych nieruchomości itp.), a także biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców do dnia 31 stycznia danego roku przedstawia Radzie Nadzorczej propozycje przedsięwzięć termomodernizacyjnych lub remontowych związanych z termomodernizacją na ten rok.
2. Przed rozpoczęciem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego lub remontowego Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do uzyskania zgody w formie pisemnego oświadczenia większości (ponad 50%) właścicieli lokali (dotyczy: członków Spółdzielni posiadających własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, członków Spółdzielni posiadających odrębną własność, oraz posiadaczy odrębnej własności niebędących członkami spółdzielni) liczonej według wielkości udziałów w powierzchni użytkowej termomodernizowanej nieruchomości na rozpoczęcie prac i zaproponowany sposób ich finansowania z wykorzystaniem kredytu bankowego.
3. Warunkiem rozpoczęcia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku jest dodatnie saldo funduszu remontowego nieruchomości.
4. W sytuacjach uzasadnionych na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może zezwolić na odstąpienie od wymogu określonego w § 3 pkt 3.

Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

§ 4

1. Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są wszelkie koszty poniesione na jego realizację, w tym między innymi:
 - a. wykonanie audytu energetycznego,
 - b. opracowanie dokumentacji projektowej (o ile taką wymagają przepisy prawa),
 - c. uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych,

- d. wykonanie robót termomodernizacyjnych oraz robót dodatkowych (towarzyszących),
 - e. sprawowanie nadzoru inwestorskiego,
 - f. odsetek bankowych oraz obsługi kredytów i pożyczek.
2. Zakres robót termomodernizacyjnych wraz z planowanymi kosztami i zasadami wnoszenia opłat na pokrycie tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie wstępnych oszacowanych kosztów wykonania dokumentacji projektowej (audyty, projekty, uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych) robót budowlanych (z uwzględnieniem robót dodatkowych, których wykonanie jest niezbędne ze względów technicznych, funkcjonalnych i estetycznych dla całości przedsięwzięcia), symulacji (z uwzględnieniem premii termomodernizacyjnej lub remontowej) kosztów kredytu i sposobu (okresu) jego spłaty.
 3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni zatwierdza uchwałą przewidziany na dany rok zakres i koszt prac termomodernizacyjnych i podejmuje decyzję o wysokości kredytu i wysokości wkładu własnego (na realizację robót remontowych towarzyszących), którego poziom określa się na bazie posiadanego funduszu remontowego danej nieruchomości.
 4. Określenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie może zaciągnąć Spółdzielnia w formie pożyczek i kredytów na wykonanie prac termomodernizacyjnych wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Barbara”.
 5. Zabezpieczeniem kredytu na termomodernizację jest fundusz remontowy wpłacany przez mieszkańców budynku, na który został zaciągnięty ten kredyt. Dodatkowym zabezpieczeniem mogą być lokaty bankowe i nieruchomości będące własnością Spółdzielni z wyłączeniem zabezpieczenia na hipotekach nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

§ 5

1. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu procesu termomodernizacji danej nieruchomości Zarząd Spółdzielni zleca opracowanie audytu energetycznego lub remontowego, oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji technicznej zawierającej projekt techniczny, oraz kosztorys inwestorski. Audyty powinny być wykonane w sposób spełniający wymagania Ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
2. Kredyt bankowy jest zaciągany na ściśle określony cel i powinien być poprzedzony wykonaną przez Zarząd analizą ofert poszczególnych banków (upoważnionych przez BGK) w celu wyboru oferty najkorzystniejszej. Wniosek o udzielenie kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego Zarząd składa w wybranym banku kredytującym wraz z wnioskiem o przyznanie premii termomodernizacyjnej lub remontowej i audytem energetycznym lub remontowym.
3. Zlecenie zadania termomodernizacyjnego (robót budowlanych) przez Zarząd następuje po podpisaniu umowy kredytowej i uzyskaniu decyzji BGK o przyznaniu premii termomodernizacyjnej lub remontowej. Wykonawców robót budowlanych Zarząd wybiera na podstawie przetargu nieograniczonego ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującym „Regulaminem udzielania zamówień...”.
4. Przedsięwzięcie termomodernizacyjne lub remontowe realizowane powinno być zgodnie z projektem budowlanym opracowanym na podstawie zweryfikowanego przez Bank Gospodarki Krajowej audytu energetycznego lub remontowego, oraz wszelkimi wymogami określonymi w przepisach prawnych.

5. Kredyt jest uruchamiany przez bank kredytujący po przedstawieniu faktury z protokołem odbioru robót. Kredyt z premią termomodernizacyjną lub remontową nie może być wykorzystany na inne cele.
6. Po zakończeniu przedsięwzięcia Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia bankowi kredytującemu w terminie 20 dni roboczych od daty zakończenia realizacji inwestycji:
 - oświadczenie projektanta, że projekt budowlany dotyczący tego przedsięwzięcia został sporządzony na podstawie założeń wynikających ze zweryfikowanego przez Bank Gospodarki Krajowej audytu energetycznego lub remontowego,
 - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski o realizacji przedsięwzięcia zgodnie z projektem budowlanym.

§ 6

1. Po spełnieniu warunków umowy kredytowej, bank udzielający kredytu powiadamia Bank Gospodarki Krajowej o spełnieniu przez kredytobiorcę warunków uprawniających do wypłaty premii termomodernizacyjnej lub remontowej i zaliczy przekazaną przez BGK premię na spłatę zadłużenia z tytułu wykorzystanego przez kredytobiorcę kredytu.
2. Podstawą uzyskania premii termomodernizacyjnej lub remontowej, czyli umorzenia części kredytu jest zrealizowanie zaleceń audytu energetycznego lub remontowego.

§ 7

1. Spłata kredytu zaciągniętego na zadanie termomodernizacyjne wraz należnymi odsetkami realizowana jest z opłat na fundusz remontowy wpłacanych przez mieszkańców modernizowanego budynku.
2. Kalkulację wysokości stawki funduszu remontowego Zarząd zobowiązany jest przeprowadzić po zakończeniu i ostatecznym (z uwzględnieniem premii termomodernizacyjnej lub remontowej i nieprzewidzianych robót dodatkowych) rozliczeniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
3. W przypadku niewystarczającej wysokości stawki na fundusz remontowy Rada Nadzorcza na umotywowany wniosek Zarządu dokonuje podwyższenia stawki funduszu remontowego do wysokości umożliwiającej spłatę zaciągniętego kredytu w okresie na jaki został zaciągnięty z uwzględnieniem koniecznych rezerw na remonty bieżące nieruchomości.
4. Zarząd Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania wszystkich użytkowników lokali zamieszkałych w modernizowanym budynku o wysokości obciążenia (stawki funduszu remontowego) z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na zadanie termomodernizacyjne i przedstawić harmonogram spłat.