

UCHWAŁA NR .....<sup>6</sup>...../2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie  
z dnia 23.02.2015 r.

w sprawie zmiany Regulaminu funduszu remontowego na prace termomodernizacyjne  
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt 11 w związku z § 107 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piastowie uchwała się, co następuje:

§ 1.

W Regulaminie funduszu remontowego na prace termo modernizacyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Piastowie, stanowiącym załącznik do uchwały nr 34/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w Piastowie z dnia 18 listopada 2013 r. zmienionym uchwałą RN nr 9/2014 z dnia  
24.02.2014 r., w § 8 ust 1 dodaje się drugie zdanie o treści: „W przypadku braku dokumentów  
przedstawiających rzeczywiste koszty wymiany stolarki okiennej ustala się koszt 350,00 zł/m<sup>2</sup> ich  
wymiany”

§ 2.

Mając na uwadze zmianę do Regulaminu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, wprowadza się tekst  
jednolity Regulaminu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Kielan

Sekretarz Rady Nadzorczej

p.o. Mani Rybińska

**REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA PRACE TERMOMODERNIZACYJNE**  
**w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie**  
**(tekst jednolity)**

**Spis treści:**

1. Postanowienia ogólne.
2. Termomodernizacja – cele i zasady ogólne.
3. Realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
4. Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
5. Źródła finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
6. Zasady rozliczania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
7. Zasady ustalania i wnoszenia opłaty na fundusz remontowy na prace termomodernizacyjne.
8. Szczególne zasady rozliczania wymiany okien w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.
9. Postanowienia końcowe.

Zważywszy, że dotychczasowe zasady budzą wątpliwości zarówno w zakresie realizacji, jak i interpretacji w oparciu o dotychczasowe uchwały Rady Nadzorczej oraz realizując postulaty członków Spółdzielni o konieczności jednolitego i sprawiedliwego rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z poszanowaniem zasady, że podstawowymi jednostkami organizacyjnymi i rozliczeniowymi Spółdzielni są osiedla (§ 106 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie) uznaje się za niezbędne i uchwała co następuje:

## § 1.

### Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin określa zasady gospodarowania funduszem remontowym na prace termomodernizacyjne.
2. Regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:
  - a) ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
  - b) ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),
  - c) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
  - d) ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 r., Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.),
  - e) ustawie z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 1998 r., Nr 162, poz. 1121 z późn. zm.),
  - f) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie (w brzmieniu nadanym uchwałami Zebrania Przedstawicieli z dnia: 8.10.1990 r., 3.01.1991 r., 28.05.1991 r., 26.06.1992 r., 9.06.1995 r., 21.06.1996 r., 11.01.2002 r., 8.06.2002 r., 28.06.2003 r., 10.06.2006 r. oraz 23.11.2007 r.)

## § 2.

### Termomodernizacja – cele i zasady ogólne.

1. Celem termomodernizacji budynku w obrębie danego osiedla jest przedsięwzięcie, którego przedmiotem jest ulepszenie budynku, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania, a także przedsięwzięcie polegające na modernizacji sieci ciepłowniczej lub węzła ciepłowniczego poza tym budynkiem, o ile budynek jest zasilany z tych sieci lub węzłów, w tym w szczególności działania polegające na:
  - a) ociepleniu od zewnątrz ścian budynku,,
  - b) ociepleniu dachów i stropodachów budynku,
  - c) remontach wejść do budynków,
  - d) remontach infrastruktury grzewczej i wentylacji budynku,
  - e) wymiany stolarki okiennej,oraz wszelkie inne działania zmierzające do osiągnięcia celu termomodernizacji.
2. Pod pojęciem użytkownika lokalu rozumie się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni oraz Spółdzielnia w zakresie w jakim przysługuje jej tytuł własności lokalu, który nie jest przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu.

3. Pod pojęciem opłaty rozumie się opłatę na fundusz remontowy na prace termomodernizacyjne, o którym mowa w § 107 ust. 1 pkt 9 Statutu.

### **§ 3.**

#### **Realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.**

1. Realizacja przedsięwzięcia termomodernizacyjnego odbywa się na podstawie harmonogramu określonego uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Przed zaciągnięciem kredytu bankowego, Zarząd ma obowiązek uzyskać od Rady Nadzorczej, w formie uchwały, opinię co do upoważnienia Zarządu do zaciągnięcia kredytu bankowego.

### **§ 4.**

#### **Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.**

Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są:

- a) koszty bezpośrednio termomodernizacji budynku,
- b) koszty kredytów bankowych (odsetki, prowizje itp.),
- c) koszty wymiany stolarki okiennej,
- d) zwrot kosztów za wymianę stolarki okiennej,
- e) koszty modernizacji infrastruktury ciepłowniczej,
- f) wszelkie inne opłaty, wydatki i koszty własne Spółdzielni poniesione na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

### **§ 5.**

#### **Źródła finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.**

Źródłami finansowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są:

- a) opłaty wnoszone przez użytkowników lokali,
- b) dobrowolne wpłaty użytkowników lokali,
- c) nadwyżki z rozliczeń centralnego ogrzewania do okresu rozliczeniowego obejmującego 2008 r.,
- d) kredyty bankowe,
- e) premie termomodernizacyjne uzyskiwane zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2008 r., Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.) oraz wcześniej obowiązującą ustawą z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych (Dz. U. z 1998 r., Nr 162, poz. 1121 z późn. zm.),
- f) przychody z przekształceń własnościowych,
- g) wszelkie inne źródła finansowania.

### **§ 6.**

#### **Zasady rozliczania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.**

1. Rozliczenie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego polega na zbilansowaniu kosztów tego przedsięwzięcia i źródeł jego finansowania z uwzględnieniem poniższych zasad.
2. Rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego będą dokonywane przez Zarząd w ramach osiedli w dwóch etapach:

- a) I etap – obejmuje wstępne rozliczanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na danym osiedlu od momentu rozpoczęcia realizacji tego przedsięwzięcia dla pierwszego budynku do czasu całkowitej spłaty kredytu bankowego zaciągniętego dla przedsięwzięcia dotyczącego tego osiedla, z uwzględnieniem zmiennych składników planowanych do poniesienia, przedstawiane przez Zarząd użytkownikom lokali w formie informacji po zakończeniu każdego roku kalendarzowego,
  - b) II etap – obejmuje ostateczne rozliczenie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego na danym osiedlu po całkowitej spłacie kredytu bankowego zaciągniętego dla przedsięwzięcia dotyczącego tego osiedla.
3. W celu rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w ramach osiedla Zarząd określa koszty i źródła finansowania, zgodnie z § 4 i 5 Regulaminu, według podziału na:
    - a) dotyczące osiedla,
    - b) dotyczące poszczególnych budynków.
  4. W ramach kosztów i źródeł finansowania dotyczących osiedla uwzględnia się koszty zaciągniętych kredytów oraz uzyskanych na ich spłatę premii termomodernizacyjnych dotyczących budynków tego osiedla.
  5. W oparciu o powyższe zasady Zarząd określa koszt przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przypadający na budynki i przedstawia Radzie Nadzorczej.

## § 7.

### Zasady ustalania i wnoszenia opłaty na fundusz remontowy na prace termomodernizacyjne.

1. Opłata jest ustalana i wnoszona przez użytkowników lokali na zasadach określonych przez Zarząd z uwzględnieniem postanowień niniejszego Regulaminu.
2. Opłata jest ustalana odrębnie dla I i II etapu, o których mowa w § 6 ust. 2 Regulaminu.
3. Wysokość opłaty dla I etapu ustala na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza w drodze uchwały na podstawie przewidywanych kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynków lub osiedla, z wyodrębnieniem opłaty dotyczącej kosztów wymiany okien. Do czasu podjęcia uchwały w tym przedmiocie obowiązuje opłata określana jako składnik nr 1 w Regulaminie rozliczania kosztów termomodernizacji w SM w Piastowie, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej Nr 40/2011 z dnia 25.07.2011 r. z późniejszymi zmianami.
4. Wysokość opłaty dla II etapu ustala Zarząd przy uwzględnieniu już wniesionych przez użytkownika lokalu wszelkich opłat na pokrycie kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, z wyodrębnieniem opłaty dotyczącej kosztów wymiany okien, dokonując ostatecznego rozliczenia dla każdego lokalu.

W przypadku niedopłaty, Zarząd określa okres spłaty w miesięcznych ratach dla danego budynku. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może określić inny okres spłaty oraz kwotę miesięcznych rat uwzględniając sytuację osobistą i ekonomiczną użytkownika.

W przypadku nadpłaty, Zarząd zalicza ją na fundusz remontowy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 poniżej.

Z chwilą ostatecznego rozliczenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla danego osiedla, dotychczas wnoszona opłata dla I etapu wraz z dotychczasową opłatą na fundusz remontowy tworzą jedną, nową opłatę na fundusz remontowy.
5. Użytkownik lokalu jest uprawniony do otrzymania zwrotu nadpłaconej opłaty, w formie rozliczenia czynszu, określonej i pobieranej jako składnik nr 2 w Regulaminie, o którym mowa w ust 3 powyżej. Zwrot nadpłaty, tj. różnicy pomiędzy opłatą pobraną jako składnik nr 2, a opłatą należną jako składnik nr2, powierza się Zarządowi.

## **§ 8.**

### **Szczególne zasady rozliczania wymiany okien w ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.**

1. Ustala się jedną stawkę zwrotu kosztów wymiany okien w lokalach w wysokości 35 % rzeczywistych kosztów ich wymiany. W przypadku braku dokumentów przedstawiających rzeczywiste koszty wymiany stolarki okiennej ustala się koszt 350,00 zł/m<sup>2</sup> ich wymiany.
2. Użytkownicy lokali, którzy otrzymali zwrot kosztów wymiany okien w wysokości wyższej niż ustalona w ust. 1 na podstawie dotychczasowych uchwał Rady Nadzorczej, nie mają obowiązku zwrotu różnicy.
3. Użytkownicy lokali, którzy nie otrzymali zwrotu lub otrzymali zwrot w wysokości niższej niż ustalona w ust. 1, otrzymają dopłatę do tej wysokości.
4. Dopłaty, o których mowa w ustępie poprzednim, będą realizowane przez Zarząd, na wniosek użytkownika lokalu, w ramach planów remontowych na kolejne lata, w formie zwolnienia z opłat eksploatacyjnych w wysokości ustalonej przez Zarząd.

## **§ 9.**

### **Postanowienia końcowe.**

1. Interpretacji postanowień niniejszego Regulaminu w formie uchwały dokonuje Rada Nadzorcza.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa oraz Statutu.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały Rady Nadzorczej nr 34/2013 z dnia 18 listopada 2013 r.