REGULAMIN FUNDUSZU CELOWEGO TERMOMODERNIZACYJNEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" W SOSNOWCU
(zwany dalej w skrócie „Regulaminem")

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 438 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „POŁUDNIE" w Sosnowcu.

II. Pojęcie i zakres termomodernizacji

§ 1

1. Przedsięwzięciem termomodernizacyjnym w rozumieniu Regulaminu jest działanie, którego intencją jest:
   a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię elektryczną lub energię cieplną dostarczaną do budynków wychodzących w skład zasobów Spółdzielni;
   b) poprawa parametrów technicznych budynków;
   c) zwiększenie walorów estetycznych budynków.
2. Nie zalicza się do termomodernizacji prac wykonywanych przez użytkowników i mieszkańców lokali wykonywanych przez nich we własnym zakresie.

III. Tworzenie funduszu celowego termomodernizacyjnego, źródła jego finansowania

§ 2

1. Fundusz celowy termomodernizacyjny tworzy się jako pod fundusz w ramach funduszu remontowego.
2. Fundusz celowy termomodernizacyjny tworzy się z zamiarem zabezpieczenia finansowania działań termomodernizacyjnych budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.
3. Do źródeł finansowania termomodernizacji należą między innymi:
   a) odpisy z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy z przeznaczeniem na pokrycie zobowiązań wynikających z realizacji prac termomodernizacyjnych (odpis obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi);
   b) pożyczki i kredyty bankowe;
   c) premie termomodernizacyjne;
   d) środki otrzymane na dofinansowania celowe;
   e) nadwyżka bilansowa w części, w jakiej przeznaczona została na ten cel uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni;

f) przychody z umorzonych pożyczek i kredytów bankowych;
g) dodatkowe wpłaty użytkowników lokali, w przypadku wyrażenia zgody przez 100 % użytkowników lokali danej nieruchomości na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
h) inne zewnętrzne źródła finansowania.

4. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może podjąć decyzję o zaangażowaniu na termomodernizację także środki finansowe pochodzące z innych źródeł.
5. Środki na termomodernizację pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie na warunkach określonych przez Zarząd, przy uwzględnieniu warunków umowy kredytowej.
6. Koszty termomodernizacji lokali własnych Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego mienia wspólnego Spółdzielni.
7. Koszty termomodernizacji i modernizacji lokali użytkowych zwiększają ich wartość początkową.

§ 3

1. Obowiązek świadczenia na fundusz celowy termomodernizacyjny zasobów mieszkaniowych Spółdzielni dotyczy:
   a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali;
   b) członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokalu;
   c) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
   d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, ale nie będących członkami Spółdzielni;
   e) użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego;
   f) osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu.
2. Jednostką rozliczeniową jest metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu bez powierzchni pomieszczeń przynależnych takich jak np. piwnice oraz strychy.

§ 4

1. Gospodarkę funduszem celowym termomodernizacyjnym prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, z którego wyodrębniono fundusz celowy termomodernizacyjny.
3. Wpłaty na fundusz celowy termomodernizacyjny wnoszone są w ramach opłat za lokale mieszkalne.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym, w tym m.in. na funduszu celowym termomodernizacyjnym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami za wyjątkiem określonym w § 7 niniejszego Regulaminu.

IV. Wykorzystanie środków z funduszu celowego termomodernizacyjnego

§ 5

1. Fundusz celowy termomodernizacyjny przeznacza się na:
   a) finansowanie kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych pozostających w zasobach Spółdzielni;
   b) spłatę odsetek, prowizji i innych kosztów związanych z obsługą kredytów bankowych i pożyczek zaciągniętych na termomodernizację budynków.
2. Do kosztów termomodernizacji zalicza się w miedzy innymi:
   a) przygotowanie projektów planowanej termomodernizacji;

b) opracowanie wszelkiej dokumentacji związanej z procesem termomodernizacyjnym;
c) opracowanie audytów energetycznych;
d) opracowanie dokumentacji inwestorskiej (kosztorys inwestorski, przedmiar robót);
e) nadzór inżyniera kontraktu;
f) realizację prac budowlanych polegających między innymi na:
   - demontażu i utylizacji płyt azbestowo-cementowych;
   - wzmocnieniu płyt warstwowych;
   - ociepleniu elewacji budynku;
   - wymianie starej drewnianej stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku na stolarkę okienną wykonany z tworzywa PCV;
   - docieplenіu stropodachu;
   - usprawnieniu systemu wentylacji;
   - montażu węzła ciepłowniczego;
   - modernizacji lub wymianie instalacji grzewczej w budynku;
   - wymianie systemu zaopatrzenia budynku w cwu. i co.;
   - wykonaniu instalacji solarnych oraz fotowoltaicznych.

3. Zakres prac termomodernizacyjnych jest indywidualnie określany do każdej inwestycji.

§ 6

Rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych musi zostać poprzedzone między innymi:
a) audytem energetycznym danej nieruchomości;
b) przygotowaniem dokumentacji projektowej;
c) analizą źródeł finansowania oraz zasad rozliczania zakładanych kosztów;
d) przygotowaniem dokumentacji niezbędnej dla uzyskania zewnętrznych źródeł finansowania.

§ 7

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego w tym m.in. funduszu celowego termomodernizacyjnego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze Spółdzielni, a mianowicie:
   a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali;
   b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia odpowiednio:
   a) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość po potrąceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń;
   b) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości;
   c) jest uprawniona do żądania spłaty długu z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię na prace termomodernizacyjne nieruchomości.

§ 8

Fundusz celowy termomodernizacyjny funkcjonuje do momentu całkowitej spłaty wszystkich zaciągniętych pożyczek i kredytów na działania termomodernizacyjne.

V. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu Uchwałą nr 21/VIII/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 roku i wchodzi w życie z dniem podjęcia przedmiotowej uchwały.
2. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 28/VI/2014 r. z dnia 22.04.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marcin Cyrana

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Wiśniewska - Kurplik

Uchwała Nr 21/VIII/2022 r.

Rady Nadzorczej S.M. „Południe" z dnia 25.04.2022 r.
w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.

Działając na podstawie § 40 ust.1 pkt.12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" Rada Nadzorcza uchwala:

§ 1

Zatwierdza się Regulamin Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi.

§ 3

Traci moc Regulamin Funduszu Celowego Termomodernizacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 28/VI/2014 r. z dnia 22.04.2014 r.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za – 6 Przeciw – 0 Wstrzymało – 0

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marcin Cyrana

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Agnieszka Wiśniewska - Kurplik