

**Zasady realizacji i finansowania dociepleń
budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe
Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu Zdroju**

§ 1

Ocieplenie budynku mieszkalnego związane jest z usuwaniem wad technologicznych budynku i remontem jego elewacji zewnętrznej oraz stropodachu lub dachu z wykorzystaniem aktualnie dostępnych materiałów budowlanych oraz z zachowaniem obecnie obowiązujących norm budowlanych w zakresie współczynników przenikalności cieplnej przegród budowlanych.

§ 2

1. Roboty budowlane związane z kompleksowym ociepleniem budynku mieszkalnego finansowane są ze środków tworzonego w Spółdzielni na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. W ramach prowadzonej w Spółdzielni w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości prowadzi się ewidencję analityczną dotyczącą wpływów i wydatków funduszu remontowego związanych z realizacją robót dociepleniowych w odniesieniu do każdego budynku wchodzącego w skład danej nieruchomości oddzielnie.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, w tym na pokrycie kosztów związanych z ociepleniem budynku mają wszyscy użytkownicy lokali znajdujących się w danym budynku. Świadczenie na fundusz remontowy realizowane jest w formie pokrywania kosztów odpisu na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 3

1. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót dociepleniowych podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek Zarządu w sprawie kompleksowego ocieplenia danego budynku, określając w uchwale zakres robót wraz z planowanymi kosztami, źródłami sfinansowania prac oraz zasadami wnoszenia przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów ocieplenia.

2. Wniosek Zarządu skierowany do Rady Nadzorczej w sprawie podjęcia decyzji o kompleksowym ociepleniu danego budynku mieszkalnego winien zostać poprzedzony ankietą przeprowadzoną przez pracowników Spółdzielni wśród użytkowników lokali danego budynku. W ankiecie użytkownicy lokali wyrażają swoją opinię w sprawie przeprowadzenia i sfinansowania kosztów robót budowlanych związanych z ociepleniem danego budynku.
Decyzję o przeprowadzeniu ankietowania podejmuje Zarząd biorąc pod uwagę poziom zaległości w opłatach oraz wielkość udziału własności Spółdzielni w nieruchomości, a także efektywność ekonomiczną przedsięwzięcia.
3. Ankiety przeprowadza się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Oddanie głosu odbywa się poprzez złożenie własnoręcznego podpisu przez osobę uprawnioną na przygotowanym przez Zarząd Spółdzielni formularzu.
4. Uważa się, że mieszkańcy wyrażają zgodę na ocieplenie budynku, jeżeli co najmniej 55 % użytkowników lokali biorących udział w ankietowaniu (tzn. tych którzy zwrócili wypełnione oświadczenie do ankiety we wskazanym w niej terminie i miejscu) w danym budynku wyrazi zgodę na jego ocieplenie wraz z jednoczesnym zobowiązaniem się do pokrycia kosztów prac. Użytkownikom każdego lokalu przysługuje w ankietach jeden głos. Do wyrażenia swojej woli w ankiecie uprawnieni są:
 - członkowie Spółdzielni lub ich współmałżonkowie
 - osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
 - właściciele lokali niebędący członkami
 - najemcy lokali mieszkalnych.

§ 4

1. Koszty robót związanych z ociepleniem budynku pokrywane będą ze środków własnych użytkowników lokali w tym budynku, chyba że Spółdzielnia pozyska na ten cel dofinansowanie lub uzyska zgodę organu statutowego na pokrycie części kosztów realizowanego ocieplenia budynku środkami z innych źródeł, takich jak:
 - premia termomodernizacyjna,
 - dofinansowania, dotacje, umorzenie zobowiązań z zewnętrznych funduszy celowych (np. ze środków WFOŚiGW),

- inne źródła wskazane przez organy statutowe Spółdzielni, w tym w szczególności środki pochodzące z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

Środki pochodzące z w/w dofinansowań przekazywane są na pokrycie części kosztów ociepleń budynków mieszkalnych realizowanych poprzez fundusz remontowy na podstawie odpowiednich Uchwał Walnego Zgromadzenia.

2. W przypadku, gdy Spółdzielnia w związku z realizacją robót dociepleniowych skorzystała z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci kredytów lub pożyczek użytkownicy lokali w remontowanym budynku wraz z kosztami wykonanych robót budowlanych pokrywają również koszty związane z przygotowaniem dokumentacji dotyczącej kredytu (koszty sporządzenia audytu energetycznego, dokumentacji projektowej) oraz koszty dotyczące pozyskania kredytu, w tym koszty prowizji i odsetek związanych z jego obsługą.
3. W przypadku, gdy Spółdzielnia w związku z realizacją robót dociepleniowych skorzystała z wewnętrznych źródeł finansowania w postaci pożyczki ze środków własnych Spółdzielni użytkownicy lokali w remontowanym budynku dokonują spłat w/w pożyczki zgodnie z zasadami wynikającymi z uchwały Rady Nadzorczej.
4. W przypadku, gdy Spółdzielnia otrzymała bezzwrotne dofinansowanie, o którym mowa w ust. 1, użytkownicy lokali w remontowanym budynku uczestniczą w finansowaniu kosztów ocieplenia w części, która nie została nim pokryta.

§ 5

1. Koszty ocieplenia danego budynku ustala się dwuetapowo:
 - wstępnie – przed rozpoczęciem prac, na etapie ankietowania użytkowników lokali, o którym mowa w § 3 niniejszych zasad
 - ostatecznie – po zakończeniu realizacji robót i całkowitej spłacie kredytów i pożyczek zaciągniętych w celu sfinansowania realizacji robót.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów kompleksowego ocieplenia danego budynku jest 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali znajdujących się w w/w budynku.

§ 6

Niniejsze zasady zostały zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 94/V/2010 z dnia 28.06.2010r.

Aneksem Nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 27.02.2012 r. Uchwałą Nr 274/V/2012 zmieniono treść §3 ust 2, §3 ust 4 oraz w §3 dodano ust 2a.

Aneksem Nr 2 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2016 r. Uchwałą Nr 83/VII/2016 zmieniono treść §3 ust. 2, §3 ust.4 oraz skreślono w §3 ust. 2a.

Aneksem Nr 3 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.08.2016 r. Uchwałą Nr 134/VII/2016 zmieniono treść §3 ust. 4.

Aneksem Nr 4 uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 30.07.2018 r. Uchwałą Nr 10/VIII/2018 zmieniono treść §3 ust. 3, § 3 ust. 4, §4 ust.3.