

**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. 4<sup>1</sup> 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 wraz z podaniem nr PESEL 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.

W ankietowaniu nie bierze się pod uwagę głosów użytkowników lokali zlokalizowanych bezpośrednio przy przegrodach pionowych (ścianach szczytowych) docieplonych w okresie poprzedzającym ankietowanie.

#### § 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 Walnego Zgromadzenia.
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 m<sup>2</sup> 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.