



Regulamin Termomodernizacji w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

Rozdział I Podstawa prawna

§ 1

Niniejszy regulamin opracowano z uwzględnieniem postanowień zawartych w:

1. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2024 roku, poz. 558 z późn. zm.);
2. ustawie z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 593 z późn. zm.);
3. ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 roku poz. 1048, z 2023 roku, poz. 1688 z późn. zm.);
4. ustawie z dnia 21 listopada 2008 roku o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1446, 1473, 1572, 1635, 1940, z 2025 roku poz. 680 z późn. zm.);
5. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

Rozdział II Pojęcie i zakres termomodernizacji

§ 2

1. Pod pojęciem „użytkownika lokalu” rozumie się:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członkowie Spółdzielni, którym przysługuje odrębna własność lokalu,
 - 4) osoby, którym przysługuje odrębna własność lokalu, lecz nie będące członkami Spółdzielni,
 - 5) osoby zajmujące lokal na zasadzie umowy najmu lub dzierżawy zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową w Swarzędzu.
2. Pod pojęciem „lokal” rozumie się lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal własny:
 - 1) pod pojęciem lokalu mieszkalnego rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) pod pojęciem lokalu użytkowego rozumie się cały budynek lub część budynku zawierający jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym, ani lokalem własnym,
 - 3) pod pojęciem lokalu własnego rozumie się każde pomieszczenie nie będące

lokałem mieszkalnym lub użytkowym, służące m.in. jako siedziba Zarządu Spółdzielni, pomieszczenie administracji, pomieszczenie biurowe, pomieszczenie przeznaczone na cele prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie usprawnień, które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz zmniejszenie zapotrzebowania na energię elektryczną na potrzeby oświetlenia w celu obniżenia kosztów użytkowania budynku. W ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego budynku mogą być realizowane prace polegające na:
 - 1) ociepleniu od zewnątrz ścian budynku,
 - 2) ociepleniu dachów i stropodachów budynku, stropów nad piwnicami,
 - 3) budowie lub przebudowie wiatrołapów oraz wymianie drzwi wejściowych do budynku,
 - 4) częściowej lub całkowitej likwidacji okien lub innych powierzchni przeszklonych na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 5) wymianie okien na klatkach schodowych, w piwnicach oraz w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 6) modernizacji i wymianie systemu zaopatrzenia lokali w ciepłą wodę użytkową i zainstalowaniu urządzeń zmniejszających zużycie wody,
 - 7) instalacji urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych,
 - 8) modernizacji i usprawnieniu systemu wentylacji budynku,
 - 9) modernizacji lub wymianie urządzeń węzła ciepłowniczego w budynku oraz zainstalowaniu automatyki sterującej,
 - 10) modernizacji i wymianie instalacji grzewczej w budynku,
 - 11) modernizacji kotłowni lokalnych,
 - 12) remoncie balkonów, logii i tarasów łącznie z rozbiórką posadzek wykonanych przez „użytkownika lokalu”, bez konieczności ich odtwarzania, a także innych, służących ulepszeniu, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.
4. W ramach termomodernizacji budynku, na podstawie pisemnego wniosku „użytkownika lokalu”, mogą być wykonane n.w. prace, o ile użytkownik zobowiąże się do pokrycia kosztów tych prac, na warunkach określonych przez Zarząd:
 - 1) wymiana stolarki okiennej w lokalu,
5. W ramach termomodernizacji budynku na „użytkownika lokalu” spoczywa obowiązek:
 - 1) demontażu anten satelitarnych,
 - 2) demontażu markiz, pergol, oświetlenia dekoracyjnego, itp.,
 - 3) demontażu wszelkiego dodatkowego wyposażenia oraz urządzeń/elementów znajdujących się w obrębie balkonu, loggii bądź tarasu,
 - 4) demontażu rolet okiennych, przy czym na pisemny wniosek „użytkownika lokalu” demontaż i ponowny montaż rolet okiennych może zostać wykonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu na koszt „użytkownika lokalu” według obowiązującego „Wykazu opłat”,
 - 5) demontażu zewnętrznych jednostek klimatyzacji, przy czym na pisemny wniosek „użytkownika lokalu” demontaż i ponowny montaż jednostek klimatyzacji może zostać wykonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu na koszt „użytkownika lokalu”, według obowiązującego „Wykazu opłat”,
 - 6) demontażu elementów instalacji fotowoltaicznej, przy czym na pisemny wniosek „użytkownika lokalu” demontaż i ponowny montaż instalacji fotowoltaicznej może zostać wykonany przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu na koszt „użytkownika lokalu” według obowiązującego „Wykazu opłat”,

7) demontażu reklam, tablic informacyjnych, przy czym po zakończeniu prac termomodernizacyjnych dopuszcza się tylko i wyłącznie montaż tablic informacyjnych według ustalonego, przez Spółdzielnię, wzorca i na koszt „użytkownika lokalu”.

Rozdział III

Podstawy rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych

§ 3

1. Decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni, na podstawie planu funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, na dany okres rozliczeniowy.
2. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu robót termomodernizacyjnych, Zarząd Spółdzielni zleci opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, audytu energetycznego oraz analizy kosztowej wraz z wnioskiem do jednostek współfinansujących.
3. Roboty termomodernizacyjne mogą wykonywać jedynie wyspecjalizowane firmy posiadające autoryzację producentów systemów ociepleniowych.
4. Zarząd Spółdzielni, w specyfikacji, ma obowiązek żądać od wykonawcy certyfikatów (wydanego przez ITB) lub deklaracji zgodności z aprobatą techniczną na zestaw wyrobów do wykonania ocieplenia (wydanej przez producenta).

Rozdział IV

Koszty przedsięwzięcia termomodernizacyjnego

§ 4

1. Kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego są wszelkie koszty poniesione na jego realizację do zakończenia przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w tym:
 - 1) opracowanie dokumentacji projektowej,
 - 2) opracowanie audytu energetycznego,
 - 3) opracowanie charakterystyk i świadectw energetycznych,
 - 4) opracowanie niezbędnych ekspertyz, np. ornitologicznych, chiropterologicznych,
 - 5) uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych,
 - 6) wykonanie robót termomodernizacyjnych oraz robót dodatkowych,
 - 7) sprawowanie nadzoru inwestorskiego,
 - 8) sprawowanie obsługi finansowej.
2. Szczegółowy wykaz kosztów termomodernizacji budynku ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych rozlicza się odrębnie na nieruchomość lub na każdy budynek i obciążają one użytkowników lokali w danej nieruchomości lub w budynku.

Rozdział V

Finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych

§ 5

1. Podstawowymi źródłami finansowania prac termomodernizacyjnych są:
 - 1) fundusz remontowy danej nieruchomości,

- 2) dodatkowy odpis na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja,
- 3) źródła zewnętrzne, tj. kredyt, pożyczka, dotacja.
2. Jeżeli ze wstępnych uzgodnień z bankiem lub z inną uprawnioną instytucją udzielającą kredytu, pożyczki lub dotacji na sfinansowanie kosztów termomodernizacji, wyniknie konieczność wniesienia wkładu własnego, wówczas finansuje się go z funduszu remontowego nieruchomości lub z dodatkowego odpisu na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów lub pożyczek i ich zabezpieczenie nastąpi zgodnie z warunkami wynikającymi z umów z bankiem lub z inną uprawnioną instytucją do udzielania kredytów lub pożyczek.
4. Okres spłaty kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, określają umowy zawarte z bankiem(-ami) lub z inną uprawnioną instytucją do udzielania kredytów lub pożyczek.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki i zabezpieczenie nastąpi zgodnie z umową, po podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownych uchwał.
6. Użytkownicy lokali zamieszkali w danej nieruchomości lub budynku są zobowiązani do pokrycia wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym przypadających na ich lokale, przy uwzględnieniu indywidualnych form zabezpieczenia spłaty powyższych należności (np. hipoteka, weksel, poręczenie, zastaw, itp.)

Rozdział VI

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z termomodernizacją budynków.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami wykonanych prac termomodernizacyjnych jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Użytkownicy pokrywają koszt termomodernizacji nieruchomości lub budynku w formie miesięcznych opłat na fundusz remontowy nieruchomości lub dodatkowego odpisu na fundusz remontowy budynku – termomodernizacja.
3. Wysokość miesięcznej opłaty termomodernizacyjnej (zł/1m²) ustala Rada Nadzorcza.
4. Użytkownicy lokali mogą jednorazowo dokonać spłaty kosztu termomodernizacji przypadającego na ich lokale.
5. Za rozliczenie kosztów termomodernizacji nieruchomości lub budynku odpowiada Zarząd Spółdzielni oraz właściwe działy SM w Swarzędzu.

Rozdział VII

Inne postanowienia

§ 7

1. W przypadku zamiaru wykonania prac ingerujących w elementy objęte zakresem rzeczowym termomodernizacji, przed upływem okresu gwarancji, użytkownicy lokali, będący lub niebędący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, zobowiązani są do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na ich realizację.
2. Wydanie zgody, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nastąpi po zapoznaniu się z zakresem planowanych prac remontowych lub modernizacyjnych, przeanalizowaniu ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wynikającymi z regulaminów Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali, będący lub nie będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu, dokonujący zmiany lub zbycia lokali w nieruchomościach, w których trwa lub została wykonana termomodernizacja, zobowiązani są do poinformowania nabywcy o obowiązku kontynuowania spłaty wszystkich kosztów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym.

4. Osoby dokonujące przekształcenia tytułów prawnych do lokali na prawo odrębnej własności, zobowiązane są do spłaty kosztu termomodernizacji, uwzględniając dotychczas wniesione opłaty z dodatkowego odpisu na termomodernizację, przypadającego na ich lokal, przed podpisaniem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku powstania, na danej nieruchomości, wspólnoty mieszkaniowej do zapłaty wszelkich kosztów wynikających z procesu termomodernizacji, przypadających na daną nieruchomość, zobowiązana jest wspólnota mieszkaniowa. Uregulowanie należności powinno nastąpić nie później niż w okresie trzech miesięcy od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej pod rygorem dochodzenia jej na drodze sądowej.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Wyboru wykonawcy robót termomodernizacyjnych nieruchomości lub budynku dokonuje się na podstawie obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu udzielania zamówień na wykonanie robót remontowo-budowlanych, usług lub dostaw finansowanych z funduszu remontowego, w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu nr 01/08/2025 z dnia 21.08.2025 r.
3. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały tj. od dnia 21.08.2025 r.