



GÓRNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W CIESZYNI

ul. Bielska 84, 43-400 Cieszyn, tel. (33) 479-40-00, fax (33) 479-40-11,

e-mail: sekretariat@gsm.cieszyn.pl, www.gsm.cieszyn.pl
NIP: 548-007-52-29, REGON: 001241065, KRS 0000132579,
PKO BP S.A. o/Bielsko Biała nr 88 1020 1390 0000 6702 0018 9811

REGULAMIN

przeprowadzenia procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych Górnictwej Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie

Uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.09.2023 r. uchwałą nr 53/09/2023/RN



1. Na podstawie:
 - 1) § 42 ust. 2 pkt. 15 Statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Cieszynie (dalej „GSM”);
 - 2) uchwały nr 12/2023/W Walnego Zgromadzenia GSM w dniu 13 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia kierunku rozwoju działalności w zakresie przeprowadzania termomodernizacji budynków w GSM.
2. W związku z:
 - 1) Ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. 2008 Nr 223, poz. 1459 z późn. zm.);
 - 2) art. 78 § 2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późn. zm.);
 - 3) art. 6 ust. 3 oraz art. 27 ust. 2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.);
 - 4) art. 12 ust. 2 zdaniem drugim ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późn. zm.);
 - 5) uchwałą Walnego Zgromadzenia GSM w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Zarząd w imieniu GSM;
 - 6) Regulaminem szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym GSM;
 - 7) Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowo–budowlanych w GSM.
3. Rada Nadzorcza uchwała następujące zasady realizacji i finansowania procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych GSM:

I. Zasady realizacji procesu termomodernizacji.

§ 1

1. Celem termomodernizacji budynku jest obniżenie kosztów jego użytkowania poprzez zmniejszenie zużycia energii cieplnej dostarczanej na potrzeby ogrzewania, podgrzewania wody oraz wentylacji i oświetlenia.
2. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie m.in. następujących prac i ulepszeń:



- 1) docieplenie ścian zewnętrznych, dachów i stropodachów;
 - 2) wymianę lub remont stolarki okiennej oraz drzwiowej w częściach wspólnych;
 - 3) modernizację lub wymianę instalacji grzewczej;
 - 4) modernizację lub wymianę instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
 - 5) usprawnienie systemu wentylacji;
 - 6) instalację urządzeń wykorzystujących energię ze źródeł odnawialnych lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.
3. W odrębnym planie ujmuje się niezbędne prace remontowe towarzyszące termomodernizacji nieruchomości.
4. Zakończenie procesu termomodernizacji budynków mieszkalnych GSM przewidziane jest do końca 2039 roku.

§ 2

1. Procesem termomodernizacji zostaną objęte wszystkie budynki mieszkalne w zasobach GSM, w kolejności:
 - 1) osiedle Cieszyn - Bobrek Zachód;
 - 2) osiedle Pogwizdów.
2. Decyzję o kolejności termomodernizacji poszczególnych nieruchomości osiedla podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
3. Kolejność termomodernizacji budynku (budynków) nieruchomości ustala się uwzględniając:
 - 1) ich wiek;
 - 2) stan techniczny elementów konstrukcyjnych i instalacji uwzględnianych do termomodernizacji;
 - 3) wnioski z okresowych i doraźnych przeglądów stanu obiektów.
4. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu procesu termomodernizacji danej nieruchomości, Zarząd zleca:
 - 1) opracowanie audytu energetycznego lub remontowego;
 - 2) przygotowanie niezbędnej dokumentacji technicznej zawierającej projekt techniczny i kosztorys inwestorski.
5. Po wykonaniu zlecenia, Zarząd:



- 1) podejmuje uchwałę w sprawie terminu spotkania z użytkownikami lokali danej nieruchomości;
- 2) organizuje spotkanie celem przedstawienia użytkownikom lokali warunków realizacji termomodernizacji oraz warunków finansowych;
- 3) podejmuje uchwałę w sprawie terminu głosowania oraz składu Komisji skrutacyjnej.
- 4) przeprowadza głosowanie użytkowników lokali w sprawie zgody na termomodernizację nieruchomości.

§ 3

Zarząd, co najmniej 14 dni przed terminem spotkania powiadamia użytkowników lokali poprzez:

1. Umieszczenie na tablicach ogłoszeń w nieruchomości informacji o spotkaniu;
2. Włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego.

§ 4

1. Do wyrażenia woli w sprawie termomodernizacji nieruchomości, w formie pisemnego, indywidualnie oddanego głosu uprawnieni są następujący użytkownicy lokali mieszkalnych nieruchomości (zwani „użytkownikami lokali”):
 - 1) członek Spółdzielni lub jego współmałżonek;
 - 2) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni;
 - 3) najemca lokalu mieszkalnego.
2. Na jeden lokal mieszkalny przypada jeden głos.
3. Rozpoczęcie termomodernizacji w nieruchomości wymaga zgody większości użytkowników lokali biorących udział w głosowaniu.
4. W przypadku niezyskania zgody na przeprowadzenie termomodernizacji, ponowne głosowanie przeprowadza się po zakończeniu termomodernizacji pozostałych nieruchomości GSM.

§ 5

1. Głosowanie przeprowadza się przy użyciu opieczętowanych, imiennych kart do głosowania.
2. Kartę do głosowania przekazuje użytkownikowi lokalu, za potwierdzeniem odbioru, Administracja osiedla lub odbywa się za pomocą poczty.



3. Głosowanie odbywa się poprzez oddanie wypełnionej karty do głosowania w terminie i w miejscu ustalonym przez Zarząd,
4. Komisja skrutacyjna ustala wyniki głosowania sporządzając protokół ze swoich prac.
5. Zarząd powiadamia użytkowników lokali nieruchomości o wyniku głosowania.

§ 6

1. Po akceptacji termomodernizacji danej nieruchomości, Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd kredytu bankowego.
2. Zlecenie zadania termomodernizacyjnego przez Zarząd następuje po:
 - 1) podpisaniu umowy kredytowej,
 - 2) uzyskaniu decyzji Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznaniu premii termomodernizacyjnej.
3. Zarząd wybiera wykonawców robót budowlanych w przetargu nieograniczonym ogłoszonym zgodnie z obowiązującym Regulaminem określającym zasady wyboru wykonawców robót remontowo – budowlanych w GSM.

§ 7

1. Koszty termomodernizacji danej nieruchomości ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie – przed rozpoczęciem prac - na podstawie kosztorysu inwestorskiego oraz symulacji kosztów kredytu i sposobu (okresu) jego spłaty;
 - 2) ostatecznie - nie później niż 3 miesiące po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji.
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego termomodernizacji prowadzi się na wyodrębnionym koncie księgowym Spółdzielni oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Fizyczną jednostką obliczeniową kosztów termomodernizacji danej nieruchomości stanowi udział powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczenia przynależnego w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali i powierzchni pomieszczeń przynależnych.
4. Rozliczenie kosztów termomodernizacji dokonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości.



II. Zasady finansowania procesu termomodernizacji.

§ 8

1. Termomodernizacja finansowana będzie z następujących źródeł:
 - 1) środki własne wnoszone przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami, najemców lokali mieszkalnych poprzez dodatkowy odpis na wyodrębniony fundusz remontowy termomodernizacji, tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) kredyt termomodernizacyjny;
 - 3) premia termomodernizacyjna;
 - 4) pożyczka wewnętrzna;
 - 5) dofinansowanie z innych zewnętrznych funduszy celowych.
2. Przygotowanie dokumentacji technicznej (sporządzenia audytu energetycznego i dokumentacji projektowej) finansowane jest z funduszu remontowego danej nieruchomości;
3. Prace remontowe towarzyszące termomodernizacji są finansowane w całości z funduszu remontowego danej nieruchomości.

§ 9

1. Wysokość i okres trwania dodatkowego odpisu na fundusz remontowy termomodernizacji oraz udzielenie pożyczki wewnętrznej na cele termomodernizacji uchwała Rada Nadzorcza.
2. Najwyższą sumę zobowiązań, jakie może zaciągnąć Spółdzielnia w formie pożyczek lub kredytów na wykonanie prac termomodernizacyjnych uchwała Walne Zgromadzenie GSM.
3. Kredyty lub pożyczki pochodzące ze źródeł zewnętrznych zalicza się na fundusz termomodernizacyjny danej nieruchomości i przeznacza na finansowanie kosztów:
 - 1) realizacji budowlanych robót termomodernizacyjnych;
 - 2) pozyskania kredytu, w tym kosztów prowizji i odsetek związanych z jego obsługą.
4. Zabezpieczeniem kredytu termomodernizacyjnego jest fundusz remontowy danej nieruchomości.
5. Premia termomodernizacyjna oraz uzyskana pomoc finansowa obniża koszt jednostkowy wykonanych prac.



III. Postanowienia końcowe.

§ 10

W przypadkach nieobjętych niniejszym Regulaminem decyzję podejmuje Zarząd zgodnie ze Statutem GSM i innymi regulaminami.

§ 11

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM w dniu 19.09.2023 r. - uchwała nr 53/09/2023/RN i obowiązuje od dnia uchwalenia.