

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W SKOCZOWIE

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawa prawna :

- a) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U. Nr 119/2003 r. poz.1116) z późniejszymi zmianami,
- b) Statut Spółdzielni.

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają :

- a) **zasoby mieszkaniowe** – to budynki, lokale jako części wspólne w nieruchomości, budowle, garaże i urządzenia infrastruktury pozostające w zarządzie Spółdzielni,
- b) **remont** – to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych i technologii innych niż ujęto w stanie pierwotnym,
- c) **bieżąca konserwacja** – drobne prace mające na celu utrzymanie obiektów w należyтым stanie technicznym,
- d) **nieruchomość** – to budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w których jest lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- e) **część wspólna nieruchomości** – to grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości,
- f) **mienie Spółdzielni** – to przysługujące Spółdzielni prawo własności lub udział w prawie własności, prawo użytkowania wieczystego lub udział w takim prawie, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni są :

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, usługowej i innej, zabudowane budynkami i innymi budowlami infrastruktury technicznej, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli
- nieruchomości niezabudowane

II. ZASADY FINANSOWANIA REMONTÓW

§ 2

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia finansuje z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zwanego dalej funduszem remontowym.

2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych do których wykonania zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy z lokali mieszkalnych i użytkowych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W przypadku, kiedy Walne Zgromadzenie przeznaczy nadwyżkę bilansową na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych lub mienia Spółdzielni – dla nie członków Spółdzielni tworzony jest dodatkowy odpis na pokrycie kosztów poniesionych na remonty sfinansowane nadwyżką bilansową wyliczony wg kosztu przypadającego na członka.

4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości prowadzona jest zgodnie z art.4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Jednostką rozliczeniową jest udział w danej nieruchomości poszczególnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wbudowanych, a dla lokali użytkowych wolnostojących jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa danego lokalu.

§ 3

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wyodrębnia środki na :

- a) fundusz remontowy mienia Spółdzielni (w tym pawilony handlowe wolnostojące i pozostałe mienie)
- b) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
- c) fundusz remontowy kotłowni w budynkach przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24
- d) fundusz remontowy kotłowni w budynkach przy ul. Objazdowej 18 i Al. JP II 1a

III. FUNDUSZ REMONTOWY MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia Spółdzielni.

2. Fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które to obiekty stanowią mienie Spółdzielni, jest finansowany :

- a) odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3. u.s.m.
- b) nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
- c) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych lub odszkodowań uzyskanych od wykonawców robót remontowych,

3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwalana jest przez Radę Nadzorczą w ramach corocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, określającego zakres rzeczowy i finansowy remontów oraz odrębnymi uchwałami.

4. Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni przejściowo mogą być finansowane remonty poszczególnych nieruchomości, w których stan funduszu remontów jest ujemny, na zasadzie pożyczki wewnętrznej.

Decyzję co do finansowania remontu w nieruchomości z funduszu mienia Spółdzielni oraz co do sposobu spłaty pożyczki wewnętrznej podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§ 5

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, a także kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych, oraz kosztów nadzoru technicznego dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, (części wspólne nieruchomości).
2. Fundusze remontowe w poszczególnych nieruchomościach finansowane są :
 - a) odpisami dokonywanymi w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3 u.s.m.
 - b) nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
 - c) z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych lub odszkodowań uzyskanych od wykonawców robót remontowych,
 - e) pożyczką wewnętrzną z funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - f) pożyczką wewnętrzną z funduszu zasobów mieszkaniowych z wolnych środków uzyskanych z tytułu przekształceń praw do lokali na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - g) kredytami bankowymi
3. Wysokość odpisów uchwalana jest przez Radę Nadzorczą w ramach corocznego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, określającego zakres rzeczowy i finansowy remontów lub odrębnymi uchwałami.
4. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia i wynikają z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów.
5. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią składnik kalkulacyjny zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji a dla lokali użytkowych w najmie są składnikiem opłaty czynszowej.
6. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 pkt 5, dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni na pokrycie w/w kosztów remontów w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu.
7. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 pkt 5, dopuszcza się przesunięcie środków z funduszu zasobów mieszkaniowych z wolnych środków uzyskanych z tytułu przekształceń praw do lokali na sfinansowanie w/w robót w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu w/w środków z nieruchomości, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

8. W przypadku, jeżeli koszt zaplanowanych robót remontowych przekroczyłby wartość funduszu remontowego zgromadzonego w nieruchomości w danym roku, Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu może wyrazić zgodę na przejściowe finansowanie robót remontowych z wolnych środków Spółdzielni.

Uchwała Walnego Zgromadzenia, wyrażająca zgodę na przejściowe finansowanie, jest podstawą do ustalenia przez Radę Nadzorczą ujemnego wyniku na funduszu remontowym takiej nieruchomości. Ujemny stan funduszu remontowego musi być pokryty w okresie 5-ciu lat poprzez zwiększenie odpisów na fundusz remontowy lub poprzez zmniejszenie zakresu robót remontowych na tej nieruchomości.

9. W przypadku zaciągnięcia kredytu bankowego przez Spółdzielnię dla sfinansowania remontu który ma być zabezpieczony hipoteką na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni lub udziale Spółdzielni w prawie własności danej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytowej uzależnione jest od zgody większości osób, którym przysługuje w danej nieruchomości spółdzielcze prawo do lokalu, a zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu.

Odsetki od zaciągniętego kredytu obciążają fundusz remontowy tej nieruchomości.

§ 6

W ramach funduszu remontowego danej nieruchomości Spółdzielnia może wydzielić fundusze na zadania celowe, do których zalicza się w szczególności :

- a) termomodernizację budynków mieszkalnych
- b) remont kotłowni gazowej
- c) inne w razie potrzeb

§ 7

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowo finansowym remontów sporządza się na podstawie okresowych kontroli i bieżących przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz wniosków mieszkańców danych nieruchomości. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych wynikają z przepisów prawa.

2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres prac, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :

- a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
- c) spełnienie wymagań ochrony środowiska
- d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
- e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu

4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 8

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 7 ust. 3 ppkt a) i b) niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów, z pominięciem drogi przetargowej.

2. W innych, uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego, ewentualnie finansowego planu remontów na bieżący rok kalendarzowy.

3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić :

- a) realizację robót ujętych w zatwierdzonym rzeczowo-finansowym planie remontów
- b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych
- c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie
- d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowników lokali, w tym ograniczające nakłady, które będzie musiał ponieść użytkownik

4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez inspektorów nadzoru, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Niewykorzystane w danym roku środki w ramach funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

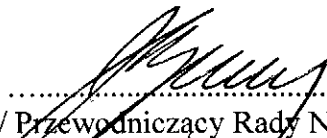
2. Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji, wynikające z przepisów budowlanych oraz przepisów BHP.

§ 10

1. Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 14/2019 z dnia 29.04.2019 rok i obowiązuje od dnia podjęcia.

2. Traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18 z dnia 17.XII.2017 r.


.....
/ Sekretarz Rady Nadzorczej /


.....
/ Przewodniczący Rady Nadzorczej /

RADCA PRAWNY
K13 - 1067

mgr Dominik GOGOL