

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU NA REMONTY W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JASKÓŁKA”

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222).
3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z póź. zm.).
4. Statutu Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów Spółdzielni.
2. Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu regulaminu obejmuje zarządzane przez Spółdzielnię zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu stanowiące jej własność lub współwłasność.

§ 2

Ileokroć w regulaminie jest mowa o:

1. **nieruchomości** - należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunt) i budynek lub zespół budynków, określonej poprzez dokonany podział- zasobów Spółdzielni na potrzeby określenia przedmiotów odrębnych własności lokali,
2. **obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć:
 - 1) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - 2) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,
 - 3) obiekt małej architektury,
3. **budynku** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
4. **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę bądź zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnice), służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
5. **lokal o innym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć loka użytkowy, w którym prowadzona jest działalność handlowa, usługowa a także garaż służący do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdu mechanicznego,
6. **części budynku służącej do wspólnego użytkowania** – należy przez to rozumieć elementy konstrukcji, fundamenty, ściany nośne, dach, klatki schodowe, strychy instalację grzewczą, elektryczną, wodną, kanalizacyjną, gazową, teletechniczną, p-poż, dźwigi i inne urządzenia techniczne, zsypy wraz z komorami dolnymi i górnymi, pomieszczenia wspólnego użytku takie jak pralnie, suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze służące więcej niż jednemu użytkownikowi itp.

Do części wspólnej zalicza się również otoczenie budynku m. in. altany śmietnikowe, place zabaw, chodniki, drogi i ciągi pieszo-jezdne, infrastrukturę osiedlową itp.;

7. **remonty** - należy przez to rozumieć naprawy wykonywane w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Remonty mogą być dokonywane jako:
 - 1) **remonty kapitalne** – są to naprawy polegające na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia w celu przywrócenia pierwotnej wartości budynku lub budowli. Remonty kapitalne mogą być realizowane równoległe robotami budowlanymi, które polegają na wykonaniu w istniejącym obiekcie instalacji,
 - 2) **remonty interwencyjne** – są to naprawy polegające na usuwaniu uszkodzeń spowodowanych różnymi, zazwyczaj nagłymi nieprzewidzianymi przyczynami (np. pęknięcie rury, zatkanie kanalizacji, przeciek po intensywnych opadach atmosferycznych, uszkodzenie elementów budynku w wyniku pożaru, zniszczenie lub uszkodzenie na skutek wandalizmu itp.);
8. **użytkownik lokalu** - należy przez to rozumieć:
 - 1) członka Spółdzielni bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,
 - 2) członka Spółdzielni i niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lub współwłaściciela lokalu,
 - 3) osobę, która zamieszkuje w lokalu wspólnie z osobą, o której mowa w pkt 1-2
 - 4) osobę, zamieszkującą w lokalu bez tytułu prawnego.
9. **pożyczke** – należy przez to rozumieć podlegające zwrotowi przejściowe przesunięcie środków na sfinalizowanie potrzeb remontowych nieruchomości ze scentralizowanego funduszu remontowego.

II. Tworzenie funduszu remontowego.

§ 3

1. Na potrzeby realizacji gospodarki remontowej zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz remontowy na finansowanie nieruchomości, prowadzony odrębnie dla każdej nieruchomości powstałej w oparciu o dokonany podział zasobów Spółdzielni na potrzeby określenia przedmiotów odrębnej własności lokali zwany dalej funduszem remontowym nieruchomości,
 - 2) scentralizowany fundusz remontowy.
2. Podstawę tworzenia funduszu remontowego stanowią:
 - a) plan gospodarczo-finansowy,
 - b) plany potrzeb rzeczowych remontów nieruchomości budynkowych, mienia osiedlowego i ogólnego na dany rok obrachunkowy.
3. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowych lokali, uchwała Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni oraz planu remontów nieruchomości budynkowych, mienia osiedlowego i mienia ogólnego.
4. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali w danej nieruchomości.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:

- 1) odpisów w koszty gospodarki zasobami z tytułu świadczeń wnoszonych przez użytkowników lokali w ramach opłat za lokale,
 - 2) odpisów w koszty gospodarki zasobami z tytułu umownych opłat z czynszów najmu wnoszonych przez najemców lokali.
2. Fundusz remontowy oznaczonej nieruchomości dodatkowo tworzony jest z:
- 1) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
 - 2) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za usterki od wykonawców robót remontowych w nieruchomości,
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - 4) kwot uzyskanych z umorzeń zaciągniętych pożyczek na termomodernizację oraz z premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego
 - 5) innych tytułów,
3. Odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonymi przez użytkowników lokali mieszkalnych z tytułu wykonanych przedsięwzięć o charakterze termomodernizacyjnym.

§ 5

1. Scentralizowany fundusz remontowy tworzony jest z:

- 1) odpisów opłat w koszty gospodarki zasobami wnoszonych przez użytkowników lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości wynikającej z planu gospodarczo-finansowego,
- 2) odpisów opłat w koszty gospodarki zasobami wnoszonych przez użytkowników lokali na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach, w wysokości wynikającej z podziału nadwyżki bilansowej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- 4) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe na mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z tego funduszu remontowego,
- 5) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu robót remontowych mienia Spółdzielni,
- 6) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu odszkodowań za wady i usterki powstałych na mieniu Spółdzielni,
- 7) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek powstałych na mieniu Spółdzielni,
- 8) dotacji, subwencji, dofinansowań oraz darowizny,
- 9) innych tytułów.

III. Wykorzystanie funduszu remontowego.

§ 6

1. Fundusz remontowy nieruchomości finansuje jej gospodarkę remontową. W szczególności przeznacza się go na:
- 1) remonty elementów części wspólnych nieruchomości,

- 2) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- 3) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
- 4) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty nieruchomości,
- 5) remonty środków trwałych eksploatowanych dla potrzeb nieruchomości,
- 6) dopłaty dla użytkowników lokali do wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
- 7) remonty urządzeń infrastruktury i małej architektury przynależnej do danej nieruchomości.

§ 7

1. **Scentralizowany fundusz remontowy** wykorzystywany jest na finansowanie gospodarki remontowej, między innymi na:
 - 1) remonty nieruchomości oraz lokali o innym przeznaczeniu – będących mieniem Spółdzielni, mienia osiedlowego,
 - 2) remonty części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do wspólnego użytkowania,
 - 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - 4) remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Urzędu Dozoru Technicznego, itp.
2. W przypadku wolnych środków, scentralizowany fundusz może być przeznaczony na pożyczki dla nieruchomości w celu przejściowego sfinansowania kosztów remontów tych nieruchomości, a w szczególności:
 - 1) remontów nieruchomości po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych jeżeli otrzymane ubezpieczenie z tego tytułu nie pokrywa wartości robót remontowych,
 - 2) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników lokali w nieruchomości w przypadku konieczności wykonania robót przekraczających wysokość naliczeń w danym okresie czasu,
 - 3) remontów związanych z:
 - a) wymianą dźwigów osobowych,
 - b) instalacji gazowych,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania,
 - d) instalacji wodno-kanalizacyjnej,
 - e) termomodernizacją budynku.
3. Decyzję o udzieleniu pożyczki ze scentralizowanego funduszu remontowego dla danej nieruchomości na wniosek Zarządu Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w tej sprawie powinna zawierać:
 - 1) wskazanie przeznaczenia pożyczki,
 - 2) wysokość pożyczki,
 - 3) okres spłaty.

IV. Postanowienia dodatkowe

§ 8

1. Fundusz remontowy nieruchomości ewidencjonowany i rozliczany jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców za wykonane prace oraz z innych tytułów na podstawie innych udokumentowanych obciążeń.

3. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości oraz braku możliwości odrębnej specyfikacji kosztów tych robót, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
4. Jeżeli w nieruchomości znajdują się lokale o innym przeznaczeniu to koszty remontów dotyczące kilku nieruchomości, ze względu na brak możliwości odrębnej specyfikacji kosztów tych robót, dzieli się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
5. Fundusz remontowy nieruchomości może zostać wykorzystany w takiej wielkości, w jakiej został zgromadzony dla tej nieruchomości i nie może być przenoszony na inną nieruchomość.
6. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszach remontowych, przechodzą na rok następny.
7. Stawki odpisów z opłat na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględnić wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
8. Dla zbilansowania potrzeb remontowych oznaczonej nieruchomości dopuszczalne jest zaciągnięcie kredytu bankowego, po akceptacji większości użytkowników lokali, których prawa są związane z tą nieruchomością, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.
9. Dla zbilansowania potrzeb remontowych nieruchomości dopuszczalne jest przejściowo zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.
10. Szczegółowe zasady naliczania stawek odpisów na fundusz remontowy dla użytkowników lokali określa odrębny regulamin dotyczący rozliczania kosztów i ustalania opłat.

V. Postanowienia końcowe

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 13 w dniu 25.02.2014 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 marca 2014 r.