

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity – Dz.U. z 2016r., poz. 21.
3. Statut spółdzielni.

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej - fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych. Świadczenie na fundusz remontowy użytkowników innych lokali polega na przeznaczaniu na ten fundusz części stawki eksploatacyjnej, w wysokości zatwierdzonej dla danej nieruchomości.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyłym stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilekroć w regulaminie używa się określenia:

1. Zespół mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami (maszynownie dźwigów, kotłownie, klatki schodowe strychy, piwnice, garaże itp.), pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu (zbiorniki, szamba, rurociągi, przewody, sieci, budowle, itp.)
2. Remont – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym – art. 3 pkt 11 ustawy Prawo Budowlane.
3. Nieruchomość podstawowa – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane.

5. Mienie spółdzielni obejmuje mienie wspólne i mienie ogólne:
 - mienie wspólne obejmuje nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania.
 - mienie ogólne spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo - kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.
6. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członkowie Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - e) posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni,
 - f) najemcy lokali,
 - g) użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
7. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnia ta dla nieruchomości wyodrębnionych określona jest w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (udział), a dla nieruchomości jeszcze niewyodrębnionych określona jest w przydziałach i umowach najmu.
8. Odpis na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczaną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości, z czego:
 - a) dla nieruchomości wyodrębnionych jest to powierzchnia z pomieszczeniami przynależnymi,
 - b) dla nieruchomości jeszcze niewyodrębnionych jest to powierzchnia bez pomieszczeń przynależnych.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:
 - Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych,
 - Fundusz remontowy na mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze remontowe celowe inne niż określone w niniejszym regulaminie, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność spółdzielni i zarządzanego na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz na:
 - usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - wymianę zużytych i niesprawnych elementów i urządzeń,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów ulepszeń, usuwania wad i usterek budowlanych, powstałych po okresie gwarancji, ociepleń,
 - pokrycie kosztów remontów i napraw w lokalach użytkowanych na podstawie umowy najmu oraz w lokalach odzyskanych przez spółdzielnię,
 - spłatę odsetek od kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.

4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków z zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w Regulaminie Używania Lokali oraz Zasad Porządku Domowego i ustawie o Ochronie Praw Lokatora.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni.
 - b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w częściach.
 - c) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy odnoszone w ciężar kosztów, mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną.
4. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości podstawowej i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, ustala się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
6. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi na rok następny.
7. W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo na funduszu remontowym, proporcjonalnie do udziałów.

§ 5

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo gospodarczym spółdzielni.
 - b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w częściach.
 - c) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne i mienie ogólne spółdzielni.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia wspólnego oraz mienia ogólnego

spółdzielni, nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

4. Saldo funduszu remontowego mienia spółdzielni przechodzi na rok następny.

§ 6

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - wpłat użytkowników lokali,
 - dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych,
 - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na remonty realizowane jako jedno zadanie.
4. Fundusz remontowy celowy rozliczany jest po całkowitym zakończeniu zadania.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4/1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poza ewidencją księgową w programie S_KOSZTY, w podziale na poszczególne podstawowe nieruchomości.
2. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4/1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dla nieruchomości określonych w ust. 1, obejmuje naliczone opłaty eksploatacyjne-fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach oraz wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4/1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dla nieruchomości określonych w ust. 1, dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 8

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości podstawowych i mienia spółdzielni w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych, ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy, zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej w Planie gospodarczo finansowym Spółdzielni.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji, 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 zapobiegawczego charakteru remontu.

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

§ 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, np. spowodowanych awarią, a szczególności tych, o których mowa w § 8 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów. W takim przypadku Zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót wynikającą z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

§ 10

Do obciążeń funduszu remontowego nie zalicza się wydatków poniesionych na konieczną bieżącą konserwację i na drobne naprawy. Koszty tych prac obciążają koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 11

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr 13 z dnia 18.02.2016 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.