

REGULAMIN

tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845)
2. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202)
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracyjnych z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni.

§ 1

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. **Zasoby mieszkaniowe** - to budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, lokale z przynależnymi do nich pomieszczeniami, budowle, garaże, urządzenia infrastruktury.
2. **Remont** - to wykonanie 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.
3. **Nieruchomość** - to działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym i budowle trwale związane z gruntem dla których jest założona jedna księga wieczysta.
4. **Część wspólna nieruchomości** - to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność.
5. **Mienie wspólne** - to nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni lub określonej nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach.
Mienie wspólne między innymi stanowią: drogi, chodniki, parkingi, zatoki postojowe, place zabaw, zagrody śmietnikowe, boiska i inne urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem budynków.

6. **Mienie Spółdzielni** - to w szczególności:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, budowlanej, społecznej, usługowej, handlowej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami
- nieruchomości niezabudowane
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli z zastrzeżeniem art. 49 K.c.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów remontów do których zobowiązana jest spółdzielnia celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Fundusz na remonty tworzy się z:
 - a) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg zasad określonych w § 5,
 - b) opłat z tytułu legalizacji wodomierzy,
 - c) kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
 - d) odszkodowań wpłacanych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - e) podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
 - f) częściowych wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości,
 - g) innych źródeł np. dobrowolnych wpłat, dotacji, pożyczek, kredytów, darowizn itp.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a) remonty bieżące i kapitalne nieruchomości mające na celu utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym,
 - b) budowę, naprawę i remont dróg, chodników, parkingów oraz zagród śmietnikowych,
 - c) opracowanie dokumentacji technicznej, ekspertyz, opinii itp.
 - d) ocieplenie budynków,
 - e) usuwanie i utylizację elewacji acokolowych i ich elementów lub na ich zabezpieczenie przed emisją szkodliwych cząstek do atmosfery,
 - f) wymianę lub legalizację wodomierzy w mieszkaniach i wodomierzy na przyłączach niezbędnych do określenia ilości zużytej wody ciepłej i zimnej w poszczególnych budynkach,
 - g) remonty i modernizację dźwigów osobowych,

- h) montaż lub remont instalacji domofonowej,
 - i) spłatę pożyczek, rat kredytu i odsetek od kredytu przeznaczonego na remonty,
 - j) wypłatę regresów zakładom ubezpieczeniowym,
 - k) pokrycie kosztów awarii i robót nieprzewidzianych,
 - l) inne wydatki i koszty ujęte w planie remontów.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami obciążają użytkowników lokali.

§ 4

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości określa się w corocznych planach remontowych sporządzonych w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
2. Przy opracowaniu planów remontów bierze się pod uwagę:
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych organów i urzędów,
 - g) wnioski mieszkańców.
3. Plan rzeczowy remontów winien odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu remontowego na dany rok.
4. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontów.
5. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innym zdarzeniem losowym o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszego regulaminu Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów.
6. Zarząd spółdzielni może opracowywać, a Rada Nadzorcza zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 5

1. Odpisy na remonty zasobów (w tym dźwigów) obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczą:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) najemców lokali mieszkalnych i garaży,

- d) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
2. Stawki odpisów na remonty zasobów (w tym dźwigów) naliczanych w ramach opłat za używanie lokali ustala się od powierzchni użytkowej tych lokali.
 3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy określa się przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb w zakresie remontów spółdzielni planowanych do realizacji w danym okresie oraz stan środków finansowych na funduszu remontowym.
Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacyjnego budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia.
Wysokość stawek odpisów uchwała Rada Nadzorcza.
 4. Stan niewykorzystanego funduszu remontowego lub wykorzystanie funduszu powyżej posiadanych środków przechodzi do rozliczenia w następnym roku. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom poszczególnych lokali.
 5. Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni tj. budynki lub lokale służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej oraz społecznej i oświatowo-kulturalnej obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.
Wysokość kosztów uchwalona jest każdorazowo przez Radę Nadzorczą w planach finansowo – gospodarczych.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
2. W przypadku braku środków finansowych pochodzących z danej nieruchomości a występującymi potrzebami remontowymi w tej nieruchomości źródłem finansowania mogą być przejściowo wpływy funduszu remontowego z innych nieruchomości lub z funduszu remontowego rezerwowego określonego w § 9, które podlegają zwrotowi.

W okresie nie dłuższym niż pięć lat wpływy funduszu remontowego takiej nieruchomości muszą się zrównoważyć z jej wydatkami na remonty np. poprzez coroczne zwiększenia wysokości odpisów na remonty. Okres, w którym wpływy funduszu remontowego danej nieruchomości powinien się zrównoważyć z jej wydatkami, może zostać wydłużony na wniosek właściwej administracji. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd spółdzielni.

§ 7

1. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców robót remontowych.

2. Kosztami prac remontowych wykonanych przez konserwatorów spółdzielni obciąża się poszczególne nieruchomości następująco:
materiały - wg rachunków lub faktur
robocizna - ilość roboczogodzin x stawka roboczogodziny ustalona przez Zarząd spółdzielni
3. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 8

1. Jeżeli w określonej nieruchomości budynkowej została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych odpowiednio:
 - a) przekazuje niewykorzystany fundusz właścicielom lokali w tej nieruchomości po potrąceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń,
 - b) dokonuje jednorazowego obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w tej nieruchomości przypadającymi na te lokale zobowiązaniami nieruchomości wobec funduszu remontowego spółdzielni wynikającymi z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzonej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z zastrzeżeniem ppkt. c,
 - c) dokonuje jednorazowego obciążenia poszczególnych właścicieli lokali tych nieruchomości (zwrot w całości) kwotami uzyskanymi z podziału dochodu (zysku netto) spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej oraz z tytułu kredytów i pożyczek.
Powyższe dotyczy również sytuacji określonej w § 108 Prawa Spółdzielczego.
2. Rozliczenie funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1, następuje w terminie 30. dni od dnia uprawomocnienia się uchwały Walnego Zgromadzenia Członków zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Właściciele poszczególnych lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego.

§ 9

1. W ramach funduszu remontowego tworzy się fundusz remontowy rezerwowy, którego środki finansowe pochodzą z podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Środki funduszu remontowego rezerwowego mogą być również przeznaczone na:
 - a) realizację remontów obiektów stanowiących mienie spółdzielni (środki przeznaczone na remont mienia spółdzielni nie podlegają zwrotowi),
 - b) zabezpieczenie pożyczek lub kredytów zaciągniętych w celu realizacji robót remontowych na nieruchomościach spółdzielni.

§ 10

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.11.2018 r. Uchwałą nr 86/2018 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 99/2010 z dnia 30.09.2010 r.