

REGULAMIN
tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „METALOWIEC” w Przemysłu

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Fundusz remontowy w Spółdzielni tworzony jest na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), Prawa spółdzielczego z dnia 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.), oraz statutu Spółdzielni.
2. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) Spółdzielni - rozumieć należy przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalowiec” w Przemysłu,
 - b) Radzie Nadzorczej – rozumieć przez to należy Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemysłu,
 - c) Zarządzie – rozumieć przez to należy Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Przemysłu,
 - d) Centralnym funduszu remontowym - rozumieć przez to należy fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
 - e) Lokalu - rozumieć przez to należy samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż,
 - f) Użytkownik lokalu – rozumieć przez to należy najemcę, właściciela, osobę której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - g) Nieruchomość – rozumieć przez to należy działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym lub użytkowym lub kilkoma budynkami oraz działkę niezabudowaną, dla której założona jest jedna księga wieczysta,
 - h) Części wspólne nieruchomości – stanowią: grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu,
 - i) Pożyczka wewnętrzna – rozumieć przez to należy środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, przejściowo wykorzystywane na wykonanie koniecznych robót budowlanych w innej nieruchomości,
 - j) Ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego – rozumieć przez to należy prowadzenie wykazu wpływów i wydatków.

II. Tworzenie funduszy

§ 2

1. W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy z podziałem na:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - 2) centralny fundusz remontowy /mienia Spółdzielni/.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni zamieszkujących w jej zasobach. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzy się na poszczególne nieruchomości:
 - a) z odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - b) z dofinansowania z centralnego funduszu remontowego [mienia Spółdzielni],
 - c) z dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - d) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
 - e) kwot z tytułu odszkodowań uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego dla danej nieruchomości,
 - f) premii termomodernizacyjnej,
 - g) z innych źródeł.
2. Do realizacji celów remontowych Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek za Zgodą Rady Nadzorczej.
3. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
4. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości pozycję opłaty eksploatacyjnej – fundusz remontowy.

§ 4

1. Centralny fundusz remontowy [mienia Spółdzielni] tworzony jest :
 - a) z odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) z dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - c) z innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia Spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie Spółdzielni.

III. Wykorzystanie funduszy

§ 5

Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony, a w szczególności na:

- a) remonty i modernizacja zasobów mieszkaniowych oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej członków oraz właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy tworzą ten fundusz,
- b) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- c) pokrycie kosztów regresów odszkodowawczych firm ubezpieczeniowych,
- d) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.

§ 6

1. Centralny fundusz remontowy [mienia Spółdzielni] może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni w tym m.in. na:
 - a) remonty budynków mieszkalnych,
 - b) remonty budynków- pawilonów użytkowych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń o innym przeznaczeniu,
 - c) remonty infrastruktury wewnątrzsiedlowej,
 - d) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - e) pokrycie kosztów regresów odszkodowawczych firm ubezpieczeniowych.
2. W pierwszej kolejności centralny fundusz remontowy winien być przeznaczany na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.
3. W przypadku wolnych środków centralny fundusz remontowy może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki lub dotacji celowej (w uzasadnionych przypadkach całkowicie lub częściowo bezzwrotnej) na poszczególne nieruchomości, a w szczególności na:
 - a) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) remont związany z procesem termomodernizacji (docieplenie budynków i filarek międzyokiennej),

- d) przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych i modernizacji obiektów lub instalacji,
- e) remont, regulację, udrażnianie instalacji c.o., c.c.w., wod-kan. i gazowej instalacji /modernizacja/,
- f) remont dźwigów osobowych,
- g) remont instalacji centralnego ogrzewania,
- h) remont i malowanie dachów,
- i) docieplenie stropów nad ostatnia kondygnacja,
- j) docieplenie stropów parteru od strony piwnic.

§ 7

Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo – finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:

- 1) stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
- 2) zalecenia pokontrolne, o których mowa w § 6 ust. 2 Regulaminu,
- 3) wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.

§ 9

Pożyczki wewnętrzne w ramach poszczególnych nieruchomości mogą być udzielane przez Zarząd Spółdzielni.

§ 10

- 1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
- 2. Umowa, o której mowa w ust. 1, może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
- 3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią o właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 11

- 1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu

nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także

- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.\
4. Rozliczenie funduszu remontowego w terminie, o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

IV. Postanowienia dodatkowe

§ 12

Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny.

§ 13

Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane:

- a) przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów Prawa budowlanego oraz przepisów BHP,
- b) naprawy i remonty obciążające użytkowników lokali w zakresie remontów i konserwacji,
- c) remonty środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 14

Plany remontów (nieruchomości oraz centralnego funduszu remontowego) w zakresie rzeczowym i finansowym uchwalane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 15

Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy nieruchomości, w ramach opłat za używanie lokali powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.

V. Postanowienia końcowe.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni **Nr 8/2020 z dnia 17.12.2020 r.** i obowiązuje od chwili wprowadzenia unormowań w nim zawartych do „Rocznego Planu Działalności Spółdzielni”.