

Regulamin
tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego oraz funduszu
remontowego na wymianę dźwigów osobowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”
(tekst jednolity)

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1188 z późn. zm.).
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 180 poz. 903 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690z późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

§ 2

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota- Dąbie”.
2. **Funduszu remontowym** - należy przez to rozumieć fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych.
3. **Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty elementów wspólnych nieruchomości , wraz z ich infrastrukturą.
4. **Fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych** – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na wymianę dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych wyposażonych w dźwigi.
5. **Nieruchomości wspólnej** - należy rozumieć część nieruchomości przypadającej więcej niż jednemu właścicielowi. Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności:
 - działka gruntowa wraz z infrastrukturą;
 - części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali,
 - elementy infrastruktury poszczególnych nieruchomości stanowiące w szczególności: wiaty i altany śmietnikowe i inne elementy małej architektury oraz zieleńce.
6. **Remoncie** – należy przez to rozumieć 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.

7. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej obiektów Spółdzielni.

§ 3

Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na finansowanie remontów zasobów stanowiących wyodrębnione nieruchomości oraz mienie Spółdzielni.

§ 4

Na fundusz remontowy tworzony w Spółdzielni składa się :

- a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
- b) fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych.

§ 5

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
 - od członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,
 - od członków Spółdzielni - właścicieli posiadających odrębną własność lokali,
 - od właścicieli posiadających odrębną własność lokali a nie będących członkami Spółdzielni,
 - od osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - od osób użytkujących lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu,
 - od użytkowników lokali mieszkalnych o nieuregulowanym statusie prawnym,
- b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- c) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w obiektach stanowiących odrębne nieruchomości,
- d) z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

§ 6

Fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych tworzony jest z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- od członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali,
- od członków Spółdzielni - właścicieli posiadających odrębną własność lokali,
- od właścicieli posiadających odrębną własność lokali a nie będących członkami Spółdzielni,
- od osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami Spółdzielni,
- od osób użytkujących lokale mieszkalne na podstawie umowy najmu,

- od użytkowników lokali mieszkalnych o nieuregulowanym statusie prawnym.

§ 7

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Podstawę do ustalenia wysokości stawek odpisów stanowią potrzeby określone planem rzeczowo-finansowym remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz aktualne saldo funduszu danej nieruchomości.
2. Wysokość odpisów określa się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali na miesiąc. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna zabezpieczyć finansowanie robót zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo finansowym na dany rok.
4. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego nieruchomości zwiększają środki funduszu remontowego w latach następnych.
5. Nadwyżka wydatków nad przychodami funduszu remontowego danej nieruchomości obciąża ten fundusz w latach następnych.
6. Obniżenie odpisów na fundusz remontowy może nastąpić w przypadku, gdy nieruchomość posiada zgromadzone środki w wysokości przekraczającej trzyletni planowany odpis na ten fundusz.
7. Występujące ujemne saldo funduszu remontowego danej nieruchomości oraz planowane wydatki na remonty tej nieruchomości w najbliższych 3 latach są podstawą do zwiększenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 8

1. Remonty wykonywane są na podstawie planów rzeczowo finansowych zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Plany rzeczowo-finansowe remontów sporządza się z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Podstawą opracowania planu rzeczowo-finansowego remontów jest okresowy przegląd stanu technicznego budynków, budowli i urządzeń infrastruktury osiedlowej, oraz obowiązki wynikające z prawa budowlanego i z decyzji organów nadzoru budowlanego.
4. Przy opracowaniu projektu planu rzeczowo-finansowego remontów Zarząd bierze 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, budowli oraz urządzeń,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,

- g) wnioski przyjęte do realizacji przez Walne Zgromadzenie
 - h) stan środków zgromadzonych przez daną nieruchomość
 - i) zadłużenie nieruchomości z tytułu opłat za używanie lokali.
5. W przypadku rozpatrywania włączenia do rocznego planu rzeczowo-finansowego zakresu robót znacznie przewyższających wpływy na fundusz remontowy danej nieruchomości, warunkiem zatwierdzenia określonego zakresu robót jest bezwzględna konieczność ich wykonania oraz uchwalenie wyższych odpisów na fundusz remontowy tej nieruchomości tak, aby odpisy pokryły koszty remontów na przestrzeni 5 lat.
W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o wydłużeniu okresu spłaty kosztów wykonywanych robót remontowych do max 8-miu lat.

§ 9

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontu części wspólnych nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub Spółdzielni (m.in. fundamenty, ściany, kanały wentylacyjne, kanały spalinowe, stropy, korytarze, klatki schodowe, dźwigi osobowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, suszarnie , dachy, kominy, elementy elewacji, instalacje gazowe bez urządzeń gazowych, instalacje centralnego ogrzewania, altany śmietnikowe).

§ 10

1. Fundusz remontowy na wymianę dźwigów osobowych tworzony jest w nieruchomościach w których występują dźwigi osobowe i przeznaczony jest na finansowanie kosztów wymiany dźwigów osobowych przy założeniu, że wymiana dźwigów dokonana zostanie w okresie 10 lat. Stawka opłat winna zabezpieczyć finansowanie prac w założonym okresie czasu.
2. Po zakończeniu procesu wymiany wszystkich dźwigów osobowych będących w zasobach, Spółdzielnia dokona rozliczenia funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych poprzez porównanie kosztów wymiany dźwigów oraz przychodów w/w funduszu.
3. Saldo powstałe po rozliczeniu w/w funduszu (nadpłata lub niedobór) zostanie odniesione na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
4. Uchwałę o rozliczeniu funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 11

Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się ;

- a) napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych należących do obowiązków użytkownika,
- b) przeglądów technicznych budynków i instalacji wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane i przepisów BHP – czynności te finansowane są w ramach konserwacji zasobów.
- c) remontów pawilonów handlowo-usługowych oraz remontów lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni, a mieszczących się w danej nieruchomości

§ 12

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się czasowe pokrycie kosztów remontów wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni w zakresie:
 - a) remontów budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) remontów eliminujących zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) wymiany dźwigów osobowych.
2. O czasowym zaangażowaniu wolnych środków obrotowych decyduje w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni. Uchwała winna określać:
 - a) cel przeznaczenia środków,
 - b) kwotę czasowo zaangażowaną dla danej nieruchomości,
 - c) okres zwrotu środków, który nie może być dłuższy niż 6 lat licząc od czasu zakończenia remontu.

§ 13

1. Decyzje o realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo-finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą w ramach posiadanych środków podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców decyzję o wykonaniu remontu podejmuje Zarząd Spółdzielni samodzielnie informując o tym Radę Nadzorczą.

§ 14

Tekst jednolity Regulaminu tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego oraz funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 3.06.2019 roku uchwałą Nr 41/13/2019 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Niniejszy tekst jednolity opracowany został na podstawie:

- 1) REGULAMINU tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego oraz funduszu remontowego na wymianę dźwigów osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w dniu 24.10.2016 roku (Uchwała Nr 250/18/2016 r.)
- 2) ANEKSU Nr 1/2019 z dnia 3.06.2019 roku (Uchwała Nr 41/13/2019).