

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. ADAMA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU

I. PODSTAWA PRAWNA.

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst, z późniejszymi zmianami). z 2018 r. Dz. U. poz. 1285
2. Ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst, z późniejszymi zmianami). z 2018 r. Dz. U. poz. 845
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza.
4. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74 poz. 836, z późniejszymi zmianami).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych oraz na:
 - a) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - b) inne – w oparciu o decyzje uprawnionych organów Spółdzielni i stanowi on odrębny element opłat.
2. Fundusz remontowy dzieli się na:
 - a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy ogólny Spółdzielni,
3. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być łączony w ramach Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
5. Wysokość stawek funduszu remontowego ustala corocznie Rada Nadzorcza w oparciu o:
 - a) zatwierdzony plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) planowane wydatki na wymianę środków trwałych do zasobów mieszkaniowych;
 - c) stan środków funduszu remontowego z ubiegłego roku.

III. TWORZENIE FUNDUSZU.

§ 3

1. Fundusz remontowy tworzony zgodnie z § 2 ust. 3 tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) obciążających:
 - członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,
 - osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i garaży,
 - właścicieli lokali mieszkalnych i garaży będących członkami spółdzielni oraz właścicieli lokali mieszkalnych i garaży niebędących członkami spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych i garaży,
 - użytkowników lokali bez tytułu prawnego nieruchomości.
- b) z odpisów w koszty GZM na rzecz finansowania remontów dźwigów, obciążających osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu.
- c) z innych tytułów:
 - z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody w danej nieruchomości, których koszty likwidacji stanowią wydatki tego funduszu,
 - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo – budowlanych w danej nieruchomości,
 - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych, za zwłokę w usuwaniu wad i usterek, pobieranych od wykonawców robót remontowo – budowlanych w danej nieruchomości,
 - z innych tytułów.

2. Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni, w wysokości wynikającej z planu gospodarczo – finansowego.
- b) z wpłat osób, którym przysługują własnościowe prawa do lokali użytkowych w danej nieruchomości,
- c) z innych tytułów:
 - z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałej działalności – podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
 - z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody w mieniu Spółdzielni, których koszty likwidacji stanowią wydatki funduszu remontowego ogólnego,
 - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo – budowlanych powstałych w mieniu Spółdzielni,
 - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych, za zwłokę w usuwaniu wad i usterek, pobieranych od wykonawców robót remontowo – budowlanych powstałych w mieniu Spółdzielni,

- z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizn,
- z kredytów bankowych pozyskanych na remonty w danej nieruchomości.

IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Plan robót remontowych powinien być sporządzany w okresie jednorocznym.
3. Jednostką naliczanych opłat jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.
4. Wysokość miesięcznych stawek odpisu na fundusz remontowy, naliczany w ramach opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali, powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb określonych w § 3 ust. 1 i 2 mienia spółdzielczego w okresie, dla którego ustalone są stawki w wysokości nie mniejszej niż to wynika z planu rzeczowego,
 - b) stan środków funduszu remontowego na początku roku.
5. Roczne stawki odpisów, o których mowa w ust. 4, są określone w planie finansowo-rzeczowym remontów Spółdzielni na dany rok. W ciągu roku na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza może dokonać zmian wysokości stawek odpisu.
6. Stawki miesięcznych odpisów na fundusz remontowy lokali mieszkalnych mogą być ustalone:
 - a) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni dotyczących funduszu ogólnego,
 - b) niejednolicie – w zależności od potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości i budynków.
7. Opłaty miesięczne pobierane od członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, których lokale w budynkach wyposażone są w windy lub inne urządzenia techniczne służące tylko tym osobom, powinny uwzględniać wysokość faktycznie poniesionych kosztów związanych z remontami tych urządzeń.

V. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniające wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie remontów głównych i bieżących tej nieruchomości, z której został utworzony w tym na:
 - a) remont zasobów mieszkaniowych,
 - b) remont elementów nieruchomości wspólnych,
 - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - d) pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,

- e) spłatę kredytu i odsetek od kredytów bankowych,
 - f) dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej.
 - g) wykonanie remontów bieżących, wymianę elementów lub wymianę całych dźwigów z odniesieniem kosztów do nieruchomości, której dotyczą.
3. Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym na:
 - a) remonty budynków i pomieszczeń lokali o innym przeznaczeniu,
 - b) remonty urządzeń zabawowych,
 - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - d) pokrycia regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych.
 4. Środki remontowe pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez użytkowników lokali w budynkach lub nieruchomości, w których środki te wydatkowano. Spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a Spółdzielnią.
 5. W pierwszej kolejności Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni winien być przeznaczony na remonty konieczne, wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego, Straży Pożarnej, zgodnie z rzeczowym planem remontów na dany rok gospodarczy, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
 6. W przypadku wolnych środków Fundusz remontowy ogólny może być , na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni , przeznaczony na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, a w szczególności na :
 - a) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) remontów zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) remontów związanych z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplenia budynków, modernizacji instalacji c.o. i c.w.u., itp.),
 - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych obiektów lub instalacji,
 - e) remontów instalacji gazowych,
 - f) remontów dźwigów osobowych,
 - g) remontów instalacji centralnego ogrzewania.
 7. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni, środki tego funduszu mogą być przejściowo wykorzystywane na inne cele inwestycyjne.

I. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 6

1. Plan remontów w zakresie rzeczowo - finansowym podlega uchwaleniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na wniosek Zarządu.
2. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
3. Powstała różnica w wykorzystaniu funduszu remontowego przechodzi na rok następny.
4. Wydatki przewyższające wpływy na rzecz funduszu remontowego mogą być okresowo sfinansowane kredytem bankowym lub środkami obrotowymi spółdzielni.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się :

- a) napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających Spółdzielnię.
 - b) remontu środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych. Koszty remontów tych środków obciążają koszty danej działalności.
 - c) przeglądów technicznych budynków i instalacji, wynikające z przepisów ustawy Prawo Budowlane, przepisów BHP i przeciwpożarowych.
5. Koszty remontu elewacji budynków, w zakresie docieplenia ścian i stropów podnoszących walory użytkowe lokali, finansowane są z funduszu remontowego nieruchomości, których ten remont dotyczy.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

Niniejszy regulamin został uchwalony w **dniu 24.04.2019r. roku Uchwałą Nr 27/04/19** Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

§ 8

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku” uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 69/11/12 z dnia 27.11.2012.