

REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "POJEZIERZE"
w SZCZECINKU

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (*Dz.U.2018.1285 t.j. z dnia 2018.07.03*),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (*Dz.U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08*),
3. Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (*Dz.U.2018.1202 t.j. z dnia 2018.06.22*),
4. Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (*Dz.U.2017.1221 t.j. z dnia 2017.06.24*),
5. Statut Spółdzielni *Mieszkaniowej „Pojezierze” w Szczecinku*.

II. Definicje

§ 1

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. **Użytkownik lokalu** :
 - a. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - d. właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - e. posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - f. użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem mieszkalnym lub garażami.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu określona *jest* w uchwale Zarządu w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali.
5. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów na których znajdują się budynki.
6. **Odpis na fundusz remontowy** - jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu (bez pomieszczeń przynależnych), naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości. *Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni,*

właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

7. **Odpis na fundusz remontowy celowy** - Rada Nadzorcza w drodze pisemnej uchwały tworzy remontowy fundusz celowy w sytuacji gdy środki pochodzące z odpisów na fundusz remontowy nie wystarczają na sfinansowanie celowych remontów lub modernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
8. **Świadczenie** - obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
9. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych (np. nadwyżki bilansowej), nie podlegające zwrotowi, przekazane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
10. **Pożyczka wewnętrzna** - środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej lub kilku nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych remontowych o wartości przekraczającej kwotę środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
11. **Remont** - to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
12. **Modernizacja** - do dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe i wartość środka trwałego.
13. **Konserwacja** - to utrzymanie obiektów lub urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.
14. **Mienie ogólne** - nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy lub użytkowy, a służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i technicznej.
15. **Mienie wspólne** - nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi), urządzenia małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków.

III. Postanowienia ogólne

§ 2

Wpływy i wydatki funduszu remontowego:

1. Wpływy:

- a) odpis w ciężar kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, których wysokość jest zatwierdzana przez Radę Nadzorczą w planie rzeczowo-finansowym (*odpis na fundusz remontowy*),
- b) dotacje, subwencje, dofinansowanie, darowizny, premia termomodernizacyjna,
- c) wpłaty mieszkańców na dofinansowanie kosztów remontów zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,
- d) *kredyty i pożyczki* na sfinansowanie robót remontowych zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- e) część nadwyżki bilansowej na działalności wynikowej wg decyzji Walnego Zgromadzenia,
- f) inne źródła określone odrębnymi przepisami lub zatwierdzone przez Radę Nadzorczą (*np. fundusz remontowy celowy*).

2. Wydatki:

- a) koszty remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) odszkodowania regresowe firm ubezpieczeniowych,
- c) zwroty za montaż okien we własnym zakresie przez mieszkańców,
- d) koszty związane z usuwaniem szkód losowych wynikających z rozliczeń ubezpieczeniowych,
- e) inne zmniejszenia określone w odrębnych przepisach lub zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą.

Stan nie wykorzystanego w danym roku funduszu lub wykorzystanie powyżej posiadanego funduszu przechodzi do rozliczenia na następny rok i ujmowany jest w planie funduszu następnego roku.

§ 3

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy fundusz remontowy na podstawie przepisów art. 6 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z podziałem na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) Fundusz remontowy celowy.
2. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez członków będących właścicielami lokali oraz właścicielami lokali nie będących członkami powierza się Spółdzielni na takich samych

zasadach jak fundusz remontowy członków i *osoby nie będące członkami* spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

3. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, gdyż stanowią opłatę eksploatacyjną z *przeznaczeniem* na remonty.
4. Nadwyżki środków na funduszu remontowym przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
5. Fundusz remontowy nieruchomości zasobów mieszkaniowych finansuje remonty bieżące i remonty mienia wspólnego Spółdzielni.
6. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które są finansowane z bieżącej eksploatacji.
7. W szczególności do remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się :
 - a) wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
 - b) zmianę konstrukcji dachu,
 - c) ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów, stropów na strychach i stropów w piwnicach,
 - d) remont zewnętrznej i wewnętrznej instalacji (wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania bez wymiany grzejników i domofonowej),
 - e) remont balustrad i krat,
 - f) remont elewacji i jej malowanie,
 - g) dofinansowanie stolarki okiennej,
 - h) remonty drogowe,
 - i) remonty klatek schodowych,
 - j) inne remonty określone w planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
8. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów obciążających użytkowników lokali użytkowych i garaży.
9. Nie tworzy się odpisów na fundusz remontowy dla lokali użytkowych i garaży. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości.
10. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
11. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy określana jest w zł/m², powierzchni użytkowej lokalu, przez Radę Nadzorczą, przy uwzględnieniu potrzeb w zakresie remontów Spółdzielni planowanych do realizacji w danym okresie, w danej nieruchomości.
12. 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.
13. Zakres prac remontowych dla nieruchomości 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, częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w Prawie Budowlanym.

14. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona *jest odrębnie dla każdej* nieruchomości, zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości.
15. Niedobór funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości może być pokrywany z pożyczki wewnętrznej w ramach zgromadzonego funduszu remontowego lub z kredytu bankowego.
16. Spółdzielnia może również tworzyć fundusze na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

§ 4

1. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę na fundusz remontowy.
2. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali” oraz w zakresie remontów i konserwacji w Spółdzielni Mieszkaniowej "Pojezierze" w Szczecinku, 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.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem drogi przetargowej. 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 finansowo-rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 5

1. Koszt remontów nieruchomości wspólnych finansowany jest z odpisów na remonty nieruchomości, których części wspólne dotyczą.
2. Dopuszcza się możliwość dofinansowania funduszu remontowego nieruchomości wspólnych dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Remonty placów zabaw, obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości lub proporcjonalnie do nieruchomości na których zlokalizowany jest plac.

§ 6

1. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - b) wpływów z rozliczenia nadwyżki bilansowej zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,
 - c) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny kosztów zarządzania nieruchomościami.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczany jest na pokrycie kosztów i wydatków mienia ogólnego spółdzielni tj. budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 7

1. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej,
 - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni,
 - innych źródeł określonych odrębnymi przepisami lub zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusze remontowe celowe tworzone są w celu realizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
3. *Rodzaj i koszty celowych remontów lub modernizacji zatwierdza Rada Nadzorcza na podstawie propozycji i informacji dostarczonych przez Zarząd Spółdzielni.*
4. Fundusze celowe rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

Postanowienia końcowe:

1. Niniejszy Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 16 / 2018 w dniu 29.11.2018 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2019 r.

Podpisy:

Prezes Zarządu
PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Edward Kuleń

Przewodniczący RN
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
mgr Władysław Mielicki