

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZ REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NASZ DOM W RADOMIU

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2013 poz. 1443) PS
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, poz. 1222), Usm
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Radomiu
4. Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r (tekst jednolity z 17 sierpnia 2006r (Dz.U nr 156 , poz 1118) z późniejszymi zmianami). PB

II. Pojęcia

§ 1

Ileć jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. Nieruchomość podstawowa – to nieruchomość obejmująca budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanawiane prawo odrębnej własności lokali zgodnie z Usm, będące w zarządzie spółdzielni na podstawie art. 1 pkt 3 oraz art. 27 pkt 2 Usm.
2. Mienie ogólne Spółdzielni – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntem przynależnym.
3. Mienie wspólne osiedla – nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzenia małej architektury i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym.
4. Remont – to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.
5. Modernizacja – to dobudowa, przebudowa lub wymiana elementów lub urządzeń na nowoczesne podnoszące walory użytkowe lub zapewniające prawidłowe użytkowanie środka trwałego.
6. Konserwacja – to utrzymanie obiektów i urządzeń w gotowości do funkcjonowania i zapewnienia warunków użytkowania określonych przepisami technicznymi, usuwanie drobnych uszkodzeń oraz dokonywanie przeglądów okresowych.

7. Użytkownik lokalu – to osoba użytkująca lokal posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności a także umowę najmu lub nie posiadająca prawa do lokalu.
8. Plan gospodarczy nieruchomości - to uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny (bądź kilkuletni) rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów funduszu remontowego, z wyszczególnieniem planu kosztów na poszczególne nieruchomości.
9. Część wspólna nieruchomości – to grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku osób w danym lokalu.
10. Zasób mieszkaniowy spółdzielni – budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społecznej i kulturalno – oświatowej sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, funduszu wkładów i funduszu zasobów mieszkaniowych.

III. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) członków posiadających odrębną własność lokalu,
 - c) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, a nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) osób zajmujących lokale mieszkalne stanowiące mienie Spółdzielni bez tytułu prawnego.
 - f) osób zajmujących lokale mieszkalne na zasadach najmu.
3. Odpisy podstawowe na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Odpis na fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi koszt uzyskania przychodu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
5. Zarządzanie funduszem remontowym tworzonym przez członków będących właścicielami lokali oraz właścicielami lokali niebędących członkami powierza się Spółdzielni na takich samych zasadach jak funduszu remontowego członków i nie członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
6. W ramach funduszu remontowego tworzy się fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości podstawowych.
7. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości podstawowych przeznaczony jest na finansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach, oraz remontów nieruchomości wspólnych i ogólnych.
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali, gdyż stanowią opłatę eksploatacyjną na remonty.

9. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
10. Funduszu remontowego nie można przeznaczyć na roboty związane z konserwacją, które finansowane są z bieżącej eksploatacji.
11. W szczególności do remontów w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się:
 - a) Wymianę pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
 - b) Zmianę konstrukcji dachu,
 - c) Ocieplenie ścian zewnętrznych elewacji i stropodachów,
 - d) Remont wewnętrznej i zewnętrznej instalacji (wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody bez wymiany grzejników), w zakresie określonym w regulaminie porządku domowego,
 - e) Remont urządzeń dźwigowych,
 - f) Remont balustrad balkonowych,
 - g) Remonty elewacji i jej malowanie,
 - h) Remont klatek schodowych (m.in.: malowanie, wymiana stolarki okiennej, wymiana drzwi wejściowych),
 - i) Remonty drogowe (parkingi, chodniki, ciągi pieszo – jezdne itp.),
 - j) Koszty wszelkiej dokumentacji związanej z wykonywanymi remontami.
 - k) Koszty obsługi kredytów przeznaczonych na pokrycie kosztów remontów,
 - l) Koszty wynagrodzeń dla osób nadzorujących prace remontowe,
 - m) Inne remonty infrastruktury określone w planach gospodarczo – finansowych i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą według bieżących potrzeb.
12. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały walnego zgromadzenia.
13. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni i ustawy o ochronie praw lokatora oraz napraw i remontów wewnątrz lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, a obciążających spółdzielnię.

IV. Zasady gospodarowania funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości podstawowych

§ 3

1. Przychody funduszu stanowią:
 - a) Odpis od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo - gospodarczym Spółdzielni,
 - b) Dofinansowania zewnętrzne,
 - c) Kredyty i pożyczki,
 - d) Dodatkowe wpłaty użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody, przez co najmniej 50% użytkowników lokali w danej nieruchomości,
 - e) Zysk Spółdzielni (nadwyżki bilansowej) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) Inne źródła.
2. Stawka odpisu na fundusz remontowy jest zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego,

- konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, bieżących potrzeb remontowych oraz osiągniętego wyniku za dany okres. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – na fundusz remontowy.
 4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów tej nieruchomości, w szczególności:
 - a) Remont części wspólnych (elewacja, dach, klatka schodowa, śmietnik, fundamenty),
 - b) Pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - c) Koszty obsługi kredytu przeznaczonego na finansowanie remontu danej nieruchomości,
 - d) Roboty drogowe wykonywane na danej nieruchomości lub udział w robotach drogowych wykonywanych na kilku nieruchomościach,
 - e) Inne remonty zgodnie z planem remontów oraz remonty niezaplanowane jeśli ich wykonanie jest konieczne.
 5. Z funduszu remontowych poszczególnych nieruchomości finansuje się remonty mienia wspólnego i ogólnego tj. mienia, które służy więcej niż jednej nieruchomości, całemu osiedlu lub całej spółdzielni. Dotyczy to między innymi: placów zabaw, dróg, chodników, parkingów, instalacji zewnętrznych, remontów nieruchomości spółdzielni.
 6. Na dokumentach dotyczących remontów mienia wspólnego i ogólnego musi być zamieszczony opis merytoryczny określający, których nieruchomości dotyczy dany remont. Osoba podpisująca fakturę merytorycznie dokonuje podziału kosztów według metody bezpośredniej lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości, których fundusz remontowy ma być obciążony kosztem tego remontu.
 7. Ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości, w ramach finansowania prac dociepleniowych, pokrywane są wszelkie opłaty związane z procedurą uruchamiania i obsługi kredytów termomodernizacyjnych oraz ponoszeniem rat odsetkowych od ww. kredytów.
 8. Pomiędzy nieruchomościami mogą być przesuwane środki w ramach tzw. pożyczek wewnętrznych.
 9. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:
 - a) wykonanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców, (w tym instalacji gazowych i centralnego ogrzewania)
 - c) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
 - d) ocieplenie budynków.
 - e) remonty wspólnych dróg dojazdowych i miejsc postojowych
 10. Dla nieruchomości, która skorzystała ze środków w ramach takiej pożyczki ustala się odpis na fundusz remontowy w takiej wysokości aby ujemne saldo

funduszu remontowego nieruchomości zostało spłacone maksymalnie w ciągu 10 lat.

11. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączeniu kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994. o własności lokali.
12. Projekt planu remontów poszczególnych nieruchomości opracowuje Zarząd
13. Projekt planu jest przedstawiany do zaopiniowania Komisji GZM a następnie akceptowany przez Radę Nadzorczą i stanowi integralną część planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni.
14. Plany remontów sporządzane są i realizowane osobno dla poszczególnych nieruchomości a wynik uwzględnia się przy ustalaniu potrzeb remontowych na następny rok jako bilans otwarcia.
15. Gospodarkę funduszem remontowym nieruchomości prowadzą służby Spółdzielni pod nadzorem Członka Zarządu ds. technicznych w ramach zatwierdzonego planu remontów.
16. Doboru wykonawców robót dokonuje się w trybie określonym w Regulaminie zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom w SM „Nasz Dom”.
17. Nadzór wykonywanych prac remontowych oraz ich rozliczenie odbywa się zgodnie z ustalonymi w Spółdzielni zasadami.
18. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust 4¹) – dla każdej nieruchomości w odrębnym systemie.

§ 4

1. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy ustala się w podziale na nieruchomości, bądź budynki w sposób określony w § 3 pkt. 3 Regulaminu.
2. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości, chyba że wykonanie remontów jest konieczne ze względów bezpieczeństwa i w przypadkach wymienionych w § 3 pkt. 9
3. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą znaczący wzrost świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy może być konsultowana z użytkownikami lokali w danej nieruchomości. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje ostatecznie Rada Nadzorcza w planie finansowo rzeczowym. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być zwiększona.
4. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości odpisu na fundusz remontowy uwzględniając § 3 pkt. 10 regulaminu.

V. Fundusze remontowe celowe

§ 5

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 2 pkt. 12 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę walnego zgromadzenia.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - a. odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - b. wpłat użytkowników lokali bez względu na cel objęty remontem,
 - c. dotacji celowych uzyskanych ze źródeł zewnętrznych np.: fundusze Unii Europejskiej, itp.,
 - d. dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku, jedno zadanie), jak też na zadania realizowane w długim okresie, ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

VI. Fundusz remontowy dźwigowy

§ 6

1. W ramach opłaty na konserwację i eksploatację dźwigów Rada Nadzorcza zatwierdza stawki odpisów na fundusz remontowy dźwigów, według następujących zasad:
 - a) odpis ustalany jest tak jak opłata za konserwację i eksploatację dźwigów od osoby
 - b) lokale na parterze nie wnoszą opłat za dźwigi, lokale na 1 piętrze wnoszą 50% ustalonej opłaty.
 - c) w przypadku braku zgłoszonych osób do zamieszkiwania do naliczenia opłaty przyjmuje się 1 osobę.
2. W programie komputerowym prowadzona jest ewidencja funduszu remontowego dźwigowego na poszczególne nieruchomości,
3. Środki zgromadzone na fundusz nie wydatkowane w danym roku kalendarzowym przechodzą na następny rok jako saldo funduszu.
4. W przypadku braku środków na danej nieruchomości a jednocześnie konieczności przeprowadzenia remontu dźwigu wykorzystuje się środki innych nieruchomości w ramach wewnętrznych pożyczek.
5. Pożyczki muszą być rozliczone poprzez zwiększenie odpisu na nieruchomości, która skorzystała z pożyczki. Remont dźwigu powinien być rozliczony w ciągu 10 lat.

VII. Pozostałe zasady ustalania odpisu na funduszu remontowego oraz realizacji wydatków.

§ 7

1. Stawki odpisów podstawowych na fundusz remontowy określa plan gospodarczo finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Odpisy uwzględniają potrzeby remontowe, określone w planie remontów.

3. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.
4. Koszty remontów lokali nienależących do gospodarki zasobami mieszkaniowymi finansuje się z wpłat na pokrycie remontów w ramach opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez użytkowników lokali.
5. Koszty remontów lokali o których mowa w pkt. 4 obciążają bezpośrednio koszty bieżącej działalności.
6. Jeśli w danym budynku znajdują się lokale użytkowe i remont dotyczy zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych, remont rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszty lokali mieszkalnych księguje się w ciężar funduszu remontowego nieruchomości, koszty lokali w ciężar kosztów eksploatacyjnych lokali.

§ 8

1. Z-funduszu remontowego nie można finansować napraw wykonywanych na rzecz poszczególnych członków Spółdzielni.
2. Postanowienia § 8 pkt. 1 nie obowiązują jedynie w przypadku, gdy remont w poszczególnych mieszkaniach jest skutkiem awarii tych elementów budynku, które są nierozdzielnie związane z jego całością.
3. O realizacji postanowień § 8 pkt. 2 decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów zgodnie z „Regulaminem zlecenia dostaw...” 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 rzeczowego planu remontowego na bieżący rok.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu remontów na bieżący rok.
3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - d) stosowania rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad

realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje członek zarządu ds. technicznych.

5. Rozliczenia finansowe i rzeczowe remontów finansowane z funduszu remontowego podlegają kontroli Rady Nadzorczej.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 10

1. Postanowienia regulaminu mogą być zmieniane aneksami w zakresie dostosowywania regulaminu do przepisów prawa.
2. Kontrolę nad prawidłowym realizowaniem regulaminu sprawują służby techniczne w zakresie robót remontowych i dział finansowy w zakresie ekonomicznym.
3. Zasady wyboru wykonawców, tryb udzielania zleceń, nadzorowania i rozliczania robót reguluje odrębny regulamin.
4. Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 59/2014 z dnia 13.11.2014r

Sekretarz
Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Kazimierz Pietrasik

Zastępca Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mirosław Kwapien

Mirosław Kwapien

Radca Prawny
mgr Elżbieta Lipczyńska