

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK” w Zamościu

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż.
2. **Użytkownik lokalu** :
 - a) członek spółdzielni,
 - b) właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) najemca lokalu,
 - d) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budyniem lub budynkami mieszkalnym lub użytkowymi lub działka niezabudowana, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta
4. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości.
5. **Remont** – wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni 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 (art.3 pkt.8 – Prawo budowlane).
6. **Części wspólne nieruchomości** – stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.
7. **Mienie wspólne** – stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkające w określonych budynkach lub osiedlach. Stanowią je: m.in. drogi, place, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
8. **Mienie ogólne spółdzielni** – stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Mienie spółdzielni zgodnie z postanowieniami art.40 usm, stanowią:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;

b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego (*Urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu*)

c) nieruchomości niezabudowane.

9. Świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez wnoszenie wpłat na fundusz remontowy.

10. Pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym, przejściowo wykorzystane na wykonanie koniecznych robót budowlanych w obrębie nieruchomości, w której wartość wykonanych remontów przekracza stan posiadanych środków funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, który dzieli się na:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości
 - b) fundusz remontowy ogólny Spółdzielni.
 - c) fundusz remontowy celowy
2. Źródłem pochodzenia środków na remonty są:
 - a) odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) odpisy na fundusz remontowy celowy nieruchomości,
 - c) odszkodowania otrzymane na podstawie umów ubezpieczenia z tytułu szkody na zasobach mieszkaniowych,
 - d) kwoty uzyskane z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - e) opłaty na pokrycie kosztów remontowych ustalonych i wnoszonych zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią przez właścicieli lokali,
 - f) nadwyżki bilansowe za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - g) „pożyczki” wewnętrzne, czyli przejściowe zaangażowanie środków z funduszu ogólnego celem sfinansowania remontów w przypadku bezwzględnej konieczności przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - h) dofinansowania instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - i) inne przychody według decyzji organów Spółdzielni, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy
3. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego musi być zgodny z art.4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego mają użytkownicy lokali zgodnie art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości realizowane są w formie odpisu od lokali mieszkalnych znajdujących się w danej nieruchomości .
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy określana jest na podstawie planowania potrzeb remontowych budynków.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
8. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
9. W przypadku wydzielenia się nieruchomości objętej funduszem w oddzielną Spółdzielnię lub Wspólnotę Mieszkaniową, środki zgromadzone stają się należnością Wspólnoty lub nowo-powstałej Spółdzielni, zaś w przypadku, gdy stan funduszu wykazuje saldo ujemne, staje się zobowiązaniem Wspólnoty lub nowo-powstałej Spółdzielni wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK”.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 3

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - a) odpisu w ciężar kosztów eksploatacyjnych do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określana jest w corocznym rzeczowo-finansowym planie remontów uchwalanym przez Walne Zgromadzenie i zatwierdzana uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie wysokości opłat za lokale (jednostką rozliczeniową do sporządzenia odpisu na fundusz remontowy jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w danej nieruchomości),
 - b) obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) opłat na pokrycie kosztów remontowych ustalonych i wnoszonych zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - d) innych przychodów według decyzji organów Spółdzielni, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Z funduszu remontowego nieruchomości finansuje się:
 - a) pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem w należyтым stanie technicznym zasobów mieszkaniowych i obiektów towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, w stosunku do których Spółdzielnia podjęła zobowiązanie utrzymania prawidłowego stanu technicznego,
 - b) sfinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej zgodnie z zasadami określonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - c) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji

organów Spółdzielni, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.

3. Fundusz remontowy, jego wpływy i wydatki ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych nieruchomości.
5. W przypadku, jeżeli w obrębie nieruchomości powstała wspólnota mieszkaniowa w trybie art. 26 ust. 1 albo w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a w dacie powstania wspólnoty na podstawie art. 26 ustawy lub w dacie podjęcia uchwały w trybie art. 24¹ w/w ustawy, Spółdzielnia mieszkaniowa niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Jeżeli saldo funduszu remontowego nieruchomości jest ujemne, właściciele odrębnych nieruchomości lokalowych zobowiązani są do spłaty zadłużenia z tytułu funduszu remontowego, proporcjonalnie do wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasność nieruchomości wspólnej w danej nieruchomości w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy. Spłata zadłużenia w inny sposób wymaga zgody Rady Nadzorczej.
6. Fundusz remontowy danej nieruchomości, w razie wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony kredytem bankowym. Zaciągnięcie kredytu może nastąpić po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością. Decyzję o zaciągnięciu kredytu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
7. Fundusz remontowy danej nieruchomości, w przypadku wystąpienia takiej konieczności, może być zasilony „pożyczką” wewnętrzną zwrotną z funduszu remontowego ogólnego, jeżeli Spółdzielnia posiada wolne środki. Udzielenie „pożyczki” z funduszu remontowego ogólnego powinno być poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami danej nieruchomości z podaniem im warunków spłaty pożyczki. Spłata pożyczki powinna nastąpić w okresie do trzech lat od daty udzielenia pożyczki. „Pożyczki” nie podlegają oprocentowaniu.
8. Użytkownicy lokali posiadający zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu w przypadku otrzymania decyzji w sprawie wypłaty dofinansowania wymiany stolarki winni w pierwszej kolejności pokryć zadłużenie wobec Spółdzielni.
9. W przypadku ujemnego wyniku funduszu w danej nieruchomości decyzją Zarządu zostaną wstrzymane wypłaty dofinansowań do wymiany stolarki okiennej do momentu gdy fundusz remontowy danej nieruchomości osiągnie wynik dodatni, który pokryje wysokość dofinansowań.

ROZDZIAŁ IV. FUNDUSZ REMONTOWY OGÓLNY SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Fundusz remontowy ogólny, o którym mowa w § 1 ust. 1.lit. b, tworzy się z:
 - a) środków zgromadzonych do 31 grudnia 2001r. (wpłat członków przy zbywaniu praw do lokali wolnych w sensie prawnym, nadwyżek bilansowych, oraz środków wykorzystanych pochodzących z odpisów w ciężar kosztów dokonywanych do 31 grudnia 2018r.), w oparciu o obowiązujący dotychczas regulamin w tym zakresie,
 - b) odszkodowań otrzymanych na podstawie umów ubezpieczeniowych za powstałe szkody ,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - d) nadwyżek bilansowych Spółdzielni za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków,
 - e) z innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym ogólnym Spółdzielni mogą być przeznaczone przede wszystkim na:
 - a) remonty zasobów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni i mienie wspólne, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych osiedlach. Wykaz nieruchomości na poszczególnych osiedlach stanowiących mienie Spółdzielni zawiera załącznik do Regulaminu,
 - b) remonty i rozbudowę infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (między innymi: parkingi, drogi, chodniki) na działkach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) na wspomaganie finansowania kosztów remontów między innymi poprzez pożyczki” zwrotne udzielane poszczególnym nieruchomościom w przypadku bezwzględnej konieczności przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w aktualnym stanie funduszu remontowego tej nieruchomości. „Pożyczki” nie podlegają oprocentowaniu. Uzupełnianie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont, powinno nastąpić w okresie trzech lat (przy niezmienianej wysokości stawki odpisów na fundusz).
3. Wykorzystanie środków funduszu remontowego ogólnego odbywa się w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ V. FUNDUSZE REMONTOWE CELOWE

§ 5

Fundusze remontowe celowe, tworzone są na cele określone w rzeczowym planie remontów. Decyzję o utworzeniu funduszu remontowego celowego podejmuje, na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza

ROZDZIAŁ VI. REMONTY LOKALI UŻYTKOWYCH

§ 6

1. Koszty remontów nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w których te lokale są usytuowane.
2. Remonty lokali użytkowych oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do

gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości. W momencie wystąpienia remontu dot. nieruchomości, w których znajdują się lokale użytkowe, użytkownicy tych lokali zostaną obciążeni poniesionymi nakładami wg kosztów rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Remonty przeprowadzane wewnątrz lokali przeznaczonych na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności dla potrzeb, dla której są przeznaczone.
4. Obowiązki, zakres i finansowanie remontów przeprowadzonych wewnątrz lokali wynajmowanych od Spółdzielni określają umowy najmu lokali.

ROZDZIAŁ VII. INNE POSTANOWENIA

§ 7

1. Za wykorzystanie funduszu zgodnie z zatwierdzonym planem odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są protokoły przeglądów nieruchomości.
3. Nie podlegają finansowaniu z funduszu remontowego przeglądy techniczne. Koszty te obciążają działalność eksploatacyjną.
4. Finansowaniu z funduszu remontowego podlegają opinie, ekspertyzy techniczne, nadzory techniczne związane z prowadzonymi remontami oraz sporządzenie kosztorysów.
5. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków fundusz remontowy (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości odpisów na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.
6. Saldo fundusz remontowy dla danej nieruchomości przechodzi na rok następny.
7. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Zamościu w dniu 10.04.2018..... Uchwałą Nr 13/2018.....

