

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”

I. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r Nr 119 póź.1116 z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej CENTRUM;

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem remontowym, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.

§2

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) nieruchomości - należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość gruntową niezabudowaną lub zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
- 2) lokal - wydzielona część budynku służąca na cele mieszkaniowe lub inne (np. usługowe, handlowe lub użytkowe). W skład lokalu mogą wchodzić pomieszczenia, izby (np. pokoje)
- 3) remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 4) nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli, w skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, które nie są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu.

W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy

oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, piony wodno-kanalizacyjne, instalacje elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic, pomieszczeń technicznych i ogólnodostępnych.

- 5) mienie Spółdzielni – nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącymi członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych
- 6) infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu - należy przez to rozumieć:
 - a) sieci rozprawdzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),
 - b) urządzenia i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura),
 - c) sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe,
 - d) telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;
- 7) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie stanowiące:
 - a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, napowietrzne siłownie dla dorosłych, stojaki na rowery),
 - b) obiekty architektury ogrodowej,
 - c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku (np. osłony śmietnikowe),
 - d) obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławka, latarnia uliczna, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo, słupek parkingowy, pachołki, słupek pod znaki drogowe i informacyjne),
 - e) ogrodzenia, bramy i zadaszzenia.

§3

Fundusz remontowy jest tworzony na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w nieruchomości, częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, obiektach małej architektury oraz w lokalach z wyjątkiem remontów indywidualnych piwnic przynależnych do lokali mieszkalnych i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Regulaminie określającym zasady korzystania z lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń ogólnego użytku i innych w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM”.

§4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym Regulaminie na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może (na życzenie większości właścicieli – ustalonego na podstawie posiadanego udziału, w danej nieruchomości) utworzyć fundusz remontowy poszczególnych budynków, z którego środki mogą być przeznaczone na wykonanie m.in. prac :
 - a) ponadstandardowe wykończenie klatek schodowych wg uznania mieszkańców danego budynku (np. gress, terakota, malowanie klatek schodowych);
 - b) podnoszenie estetyki zewnętrznych wejść do budynków i bezpośredniego otoczenia budynku;
 - c) montaż szlabanów.

Wartość remontów wykonanych z funduszu remontowego danego budynku nie może przekroczyć posiadanych przez ten budynek środków.

W przypadku niewykorzystania środków funduszu remontowego danego budynku w ciągu roku, mogą być one wykorzystane w latach następnych, o ile właściciele nie dokonają zmiany propozycji ich wykorzystania.

§5

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, zgodnie z §32 Statutu Spółdzielni, dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali zgodnie z zawartymi umowami oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

§6

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§7

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty tych nieruchomości.

§8

Do czasu wystąpienia sytuacji określonej w art. 24 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w §83h ust. 3 Statutu, tj. uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości

zrównoważanie wpływów i wydatków tego funduszu do dnia 31 grudnia 2020 r. w zakresie przedsięwzięć remontowych.

§9

Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty, o których mowa w §3 przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu remontowym przechodzą do wykorzystania na rok następny.

§10

W przypadku gdy na podstawie art. 24 i art.26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie wspólnota mieszkaniowa, przy rozliczeniu środków funduszu remontowego tej nieruchomości uwzględniony zostanie w wydatkach nieruchomości całkowity koszt remontu infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, o ile obiekty te znajdują się w granicach działki gruntowej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy rozliczania kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury.

III. Zasady tworzenia funduszu remontowego

§ 11

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z przeznaczeniem na:
 - 1) cel ogólny – przeznaczony na finansowanie remontów mienia Spółdzielni,
 - 2) cel podstawowy - przeznaczony na finansowanie remontów, o których mowa w §3 niniejszego Regulaminu,
 - 3) wodomierzy - przeznaczony na finansowanie legalizacji i wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych.
 - 4) inne cele na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz remontowy tworzony jest:
 - 1) z odpisów w koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zwanym dalej GZM obciążających:
 - a) członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych i właścicielami niebędących członkami,
 - d) najemców lokali mieszkalnych,
 - 2) z odpisów w koszty GZM na rzecz finansowania legalizacji i wymiany wodomierzy obciążających osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego,
 - 3) z innych tytułów, a w szczególności:

- a) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody, których koszt likwidacji stanowią wydatki z tego funduszu,
 - b) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowo-budowlanych,
 - c) z podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni, zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - d) z wpłat mieszkańców na montaż i wymianę domofonów,
3. Fundusz remontowy z poszczególnych nieruchomości wykorzystywany jest w szczególności na:
- 1) remonty mienia Spółdzielni,
 - 2) remonty elementów nieruchomości wspólnych,
 - 3) pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - 4) pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - 5) spłatę odsetek od kredytów bankowych,
 - 6) dofinansowanie kosztów montażu i wymiany domofonów,
 - 7) wymianę i legalizację wodomierzy w lokalach mieszkalnych,
 - 8) wykonywanie remontów bieżących, wymianę elementów lub wymianę całych urządzeń zabawowych, napowietrznych urządzeń rekreacyjnych, ławek, koszy,
 - 9) remonty chodników, ciągów pieszko-jezdnych, parkingów, osłon śmietnikowych i innych elementów małej architektury,
 - 10) remonty wynikające z przepisów prawa budowlanego , przeprowadzanych przeglądów technicznych
4. Wydatki przewyższające wpływy na rzecz funduszu remontowego mogą być okresowo sfinansowane kredytem bankowym lub środkami obrotowymi Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe

§ 12

1. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 3/2017 Rady Nadzorczej w dniu 27 lutego 2017 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2017 r.
2. Regulamin może być zmieniony w trybie przewidzianym dla jego uchwalenia.
3. Z dniem uchwalenia traci moc Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych.