

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU WLKP.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie usm.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłat eksploatacyjnych – fundusz remontowy i innych opłat eksploatacyjnych.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami Ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez zarząd Spółdzielni.

§ 2

Ilość w regulaminie jest mowa o:

1. zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenie infrastruktury i obiekty działalności społecznej i kulturalno – oświatowej sfinansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego i zasobów mieszkaniowych lub z wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. remont – należy przez to rozumieć prace remontowo – budowlane określone, jako remont w ustawie prawo budowlane.
3. nieruchomość podstawowa – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub więcej budynków wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z usm oraz nieruchomości obejmującą budynek wraz z gruntem przynależnym, która jest wynajmowana przez spółdzielnię.
4. mienie wspólne – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place parkingi, zatoki postojowe itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków wraz z gruntem przynależnym.
5. mienie ogólne - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności

administracyjnej ,społeczne , oświatowo – kulturalnej i innej , zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na :
 - a/ fundusz remontowy nieruchomości podstawowych
 - b/ fundusz remontowy na mienie wspólne
 - c/ fundusz remontowy na mienie ogólne.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz na inne cele remontowe niż określone w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały walnego zgromadzenia.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobu mieszkaniowego spółdzielni oraz na :
 - spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali
4. Z fundusz 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 użytkowych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego , a obciążających spółdzielnię.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowych tworzony jest z :

- a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni ;
 - b) dofinansowanie z fundusz remontowego na mienie ogólne ;
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku wyrażenia zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomości podstawowej ;
 - d) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia ;
 - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego , konstrukcji budynków okresu eksploatacji budynków , wyposażenia , a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości podstawowej stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną – fundusz remontowy.
4. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu 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.
5. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach podstawowych oraz jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 8, na ten cel w danej nieruchomości podstawowej dopuszcza się na wniosek zarządu przesunięcie (pożyczenie) wolnych środków innych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości podstawowej, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

§ 5

1. Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest z :

- a) odpisów od m² powierzchni gruntu stanowiące mienie wspólne z wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym spółdzielni ;
- b) dofinansowania z funduszu remontowego na mienie ogólne ;
- c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomościach, dla których mienie wspólne jest przeznaczone do wspólnego korzystania ;
- d) dofinansowany dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zebrania ;
- e) innych źródeł.

2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stanowiących mienie wspólne w zależności od ich stanu technicznego, okresu eksploatacji, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni gruntu.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia wspólnego stanowią koszty kalkulacyjne opłaty eksploatacyjnej na mienie wspólne.

4. Fundusz remontowy mienia wspólnego przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu , a dotyczących budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia wspólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.
5. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach stanowiących mienie wspólne przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 8 , na ten cel w danym mieniu wspólnym dopuszcza się na wniosek zarządu przesunięcie (pożyczenie) wolnych środków innego mienia wspólnego lub mienia ogólnego w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej , w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla mienia wspólnego , na rzecz którego nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

§ 6

1. Fundusz remontowy mienia ogólnego tworzony jest z :

- a) odpisów na m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie ogólne w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni ;
 - b) odpisów od m² powierzchni użytkowej budynków stanowiących mienie ogólne
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali w przypadku wniosku i wyrażenia zgody co najmniej 50 % użytkowników lokali w nieruchomościach , dla których mienie wspólne jest przeznaczone do wspólnego korzystania ;
 - d) dofinansowanie dochodami z działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia ;
 - e) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mienia ogólnego stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie ogólne.
 3. Fundusz remontowy mienia ogólnego przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu , a dotyczących budynków , ich części , budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia ogólnego i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 7

1. Fundusze remontowe celowe , o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu , tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia.
2. 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 itp. Fundusze,
 - dofinansowania z dochodów pochodzących z działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusze remontowe celowe mogą być tworzone na zadania realizowane w krótkim okresie (do jednego roku , jako zadanie) jak też na zadania realizowane w długim okresie , ale będące jednym celem.
4. Fundusze te rozliczane są po całkowitym zakończeniu ich realizacji.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ustęp 4¹ pkt 2 usm poza ewidencją księgową w podziale na następujące nieruchomości :
 - a) poszczególne podstawowe ,
 - b) poszczególne nieruchomości stanowiące mienie wspólne,
 - c) jedną nieruchomość stanowiące mienie ogólne ,
2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust. 4¹ pkt. 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 a) obejmuje naliczone i wpłacone opłaty eksploatacyjne – fundusz remontowy użytkownikom lokali w poszczególnych nieruchomościach , a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w regulaminie.
3. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 b) i c) odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów pochodzących z innych źródeł określonych w regulaminie.
4. Ewidencja wydatków określonych w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 usm dla nieruchomości określonych w ust. 1 dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.

§ 9

- 1 .Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje

funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli.

2. Rzeczowy plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszy remontowych określonych w § niniejszego regulaminu wynikających z ewidencji prowadzonej w oparciu o art. 4 ust. 4¹ pkt 2 u.s.m., przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska
 - d) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletni plan remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 10

1. Zmiany w rodzaju i zakresie prowadzonej działalności remontowej nie wymagają korekty niniejszego regulaminu, o ile wynikają z zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej rzeczowego planu remontów.
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 9 ust. 3 lit. a i b niniejszego regulaminu, zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów 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 rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
3. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.
4. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić :
 - realizację robót w kolejności wynikającej z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.

5. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje inspektor nadzoru w dziale technicznym Spółdzielni.

§ 11

Wykaz prac o charakterze nie stanowiących remontów finansowanych funduszem remontowym w rozumieniu niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu. Koszty tych prac obciążają koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia , z mocą od

Podstawa

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 z późniejszymi zmianami.
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami
3. Statut Spółdzielni.