

UCHWAŁA Nr ¹¹...../2020

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZILENI MIESZKANIOWEJ
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 25 czerwca 2020 roku

w sprawie: zatwierdzenia nowego brzmienia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 48 ust. 1 pkt. 13 Statutu Spółdzielni uchwala, co następuje:

§ 2

Zatwierdza nowe brzmienie „Regulaminu tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 2

Traci moc dotychczasowy regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr9/2016 z dnia 22 września 2016 roku.

§ 3


Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 lipca 2020 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Szymanowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Bożena Derda

*zgodnie pod względem
formalno-prawnym*
RADCA PRAWNY

Rafał Owczarek
R-ZG-ZG-501

ZARZĄD
REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO
SPÓŁDZILENI MIESZKANIOWEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 poz. 845 z póź. zm.) - art.6 ust.3.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z póź. zm.).
3. Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z póź zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z póź. zm.).
5. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2019r. poz. 1145 z póź. zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim (zarejestrowany w KRS w dniu 30 września 2019r.).

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Definicje

§ 2

1. **Nieruchomość** - działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi oraz działka lub działki niezabudowane, dla których założona jest jedna księga wieczysta.
2. **Odpis na fundusz remontowy** - jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
3. **Remont** - wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji.
4. **Części wspólne nieruchomości** – stanowią 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.
5. **Infrastruktura towarzysząca nieruchomości** – sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych), urządzenie i zagospodarowanie terenu w szczególności (drogi, dojścia, dojazdy zieleń i mała



architektura) kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłe, elektroenergetyczne itp.

6. **Mała architektura** – obiekty służące rekreacji (wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery, obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku, obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (ławka, latarnia uliczna, tablica informacyjna, słupki parkingowe, pacholki, słupki pod znaki drogowe, osłony na drzewa), ogrodzenia, bramy i zadaszenia, osłony śmietnikowe.
7. **Mienie wspólne** – mienie Spółdzielni w tym nieruchomości i urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali. Nieruchomości i urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali to w szczególności: budynki, drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
8. **Mienie Spółdzielni** – to w szczególności:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności budowlanej, wytwórczej (jeżeli taka występuje), handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) 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 wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
7. **Dofinansowanie** - środki pochodzące z nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni niepodlegające zwrotowi, przekazywane na fundusz remontowy na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
8. **Pożyczka wewnętrzna** - środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych itp. o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi.

Postanowienia ogólne

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości. Oplata na fundusz remontowy w formie odpisu naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz obciąża użytkowników lokali.

2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w ramach rocznych planów potrzeb remontowych.
3. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przechodzi do wykorzystania w latach następnych.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników tych lokali.
6. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy dla garaży wolnostojących i lokali użytkowych.

Fundusz remontowy nieruchomości

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy :
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali,
 - c) osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) najemców lokali mieszkalnych,
 - e) użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z:
 - a) odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - b) środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - c) przychodów z umorzonych kwot kredytów bankowych i pożyczek,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:
 - a) finansowanie remontów, rozbudowę i przebudowę zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości oraz infrastruktury służącej budynkom,
 - b) prace związane z poprawą efektywności energetycznej budynków,
 - c) zakup/wymiana wodomierzy i ciepłomierzy lub ich legalizację,
 - d) pokrycie regresów ubezpieczeniowych,
 - e) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - f) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,
 - g) budowę altan śmietnikowych,
 - h) inne wydatki związane z utrzymaniem technicznym nieruchomości,
4. Decyzję o przeznaczeniu środków funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni, na podstawie opracowanego dla budynków planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 5

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie opracowanego rocznego planu remontów w ramach posiadanych środków.
2. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku, bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych.
3. Dopuszcza się możliwość korzystania ze zwrotnej pożyczki finansowej poprzez skorzystanie ze środków z innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych, a zachodzi konieczność wykonania niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym.
4. Pożyczka finansowa podlega zwrotowi w następnym roku kalendarzowym lub w latach następnych.
5. Spółdzielnia rozlicza z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:
 - a) podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności na podstawie art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
6. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 5.
7. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości.

Wysokość świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości

§ 6

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Wysokość opłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalana jest przez Radę Nadzorczą. W nieruchomościach wielobudynkowych obowiązują stawki opłat w jednakowej wysokości dla wszystkich użytkowników danej nieruchomości.
4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.

5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem określonym w § 5 ust. 5 niniejszego Regulaminu.
6. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy naliczany w ramach opłat za używanie lokali ma uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie bieżących remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych w okresie, dla którego ustalane będą stawki odpisów,
 - b) przewidywane wydatki na finansowanie remontów,
 - c) stan funduszu na początek roku,
 - d) tworzenie rezerw na potrzeby przyszłych robót remontowych.
8. Zmianę wysokości odpisu dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
9. W przypadku gdy użytkownicy lokali wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń odpisu podstawowego na fundusz remontowy, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz na remonty, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50% + 1) wyrażona w formie pisemnej.

Postanowienia końcowe

§ 8

Traci moc „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2016 z dnia 22 września 2016 roku.

§ 9

1. Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 11/2020 z dnia 25 czerwca 2020 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2020 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Barbara Szymałowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bożena Derda

Radca pod wykładem
forykub - mienin
RADCA PRAWNY
Rafał Gwczarek
R ZG-ZG-501