

REGULAMIN

Tekst jednolity

funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

Rozdział I. Podstawa prawna.

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.),

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.),

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Kodeks Cywilny,

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - **nieruchomości** – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem w skład, której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
 - **remontie** – 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;
 - **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz 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, suszarnie, pralnie, wózkarnie, pomieszczenia techniczne, piwnice. 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, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.
 - **infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu** – należy przez to rozumieć:
 - sieci rozprawdzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych)
 - urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleni i mała architektura)

- kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego
 - **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:
 - obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
 - obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
 - obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławka miejska, latarnia uliczna, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo, słupki parkingowe, pachołki, słupki pod znaki),
 - ogrodzenia, bramy i zadaszenia,
 - osłony śmietnikowe.
3. Fundusz remontowy tworzy się na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni.
 4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
 5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty tych nieruchomości.
 6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art.24¹ i art.26 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie i niniejszym regulaminie.
 7. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
 8. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i wystąpienia różnicy, o której mowa w pkt 7, stanowiącej stratę, różnica ta pokrywana jest jednorazowo przez podmiot powstały w wyniku zastosowania przywołanych wyżej przepisów.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, z podziałem na nieruchomości, z odpisów na remonty, do wnoszenia, których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 4 niniejszego regulaminu

- w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata na fundusz na remonty w formie odpisu naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Rada Nadzorczą uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy fundusz za remonty z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości.
 3. W oparciu o opinie mieszkańców, Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości oraz spłatę salda ujemnego na funduszu na nieruchomości, o którym mowa w pkt 7 Rozdziału II.
 4. Dla wyrównania różnic, o których mowa w pkt 8 Rozdziału II, przypadających w udziale Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorczą uchwała wysokość odpisu na remonty w wysokości pozwalającej na pokrycie salda ujemnego na nieruchomości. Z chwilą złożenia wniosku na przekształcenie przez członka spółdzielni prawa spółdzielczego w odrębną własność, spłata tej różnicy w udziale przypadającym na lokal członka składającego wniosek, jest wymagalna w terminie do czasu podpisania umowy notarialnej.
 5. W przypadku, gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 4 niniejszego regulaminu w danej nieruchomości wnoszą o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz na remonty, Rada Nadzorczą 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.

Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu na remonty.

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:
 - 1.1. naliczeń odpisów podstawowych na fundusz na remonty nieruchomości,
 - 1.2. naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz na remonty nieruchomości zgodnie z Rozdziałem II pkt 8 i Rozdziałem III pkt 4 i 5 niniejszego regulaminu,
 - 1.3. kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
 - 1.4. odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - 1.5. pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej tj. reklam, anten, najmu lub dzierżaw pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz terenów,
 - 1.6. dochodu ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji, ogrodzeń, itp.,
 - 1.7. innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu na remonty.

1. Fundusz remontowy przeznacza się na:
 - 1.1. remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni,
 - 1.2. docieplenie ścian, stropodachów budynków mieszkalnych, jeżeli nie jest to uznane za ulepszenie środka trwałego,

- 1.3. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - 1.4. spłatę kredytów, zaciągniętych po uzyskaniu zgody 50%+1 właścicieli lokali na wykonanie remontów, inwestycji lub usuwanie awarii, nie objętych Ustawą o wspieraniu termomodernizacji i remontów,
 - 1.5. innych wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
 - 1.6. pokrycie kosztów wymiany okien,
 - 1.7. pokrycie wydatków na budowę osłon śmietnikowych.
2. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, ciepłych, elektroenergetycznych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
 3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk obciążają wyłącznie lokale mieszkalne w miejscu, na którym wykonano remont proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości.
 4. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remontów chodników i schodów, ciągów pieszo – jezdnych, parkingów oraz obiektów małej architektury obciążają nieruchomości w miejscu, na którym remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
 5. Koszty remontów garaży oraz lokali użytkowych i lokali na potrzeby własne Spółdzielni rozliczane są wg tych samych zasad, co lokale mieszkalne.
 6. Z kwot zabezpieczonych w planie rzeczowo – finansowym funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wydatkowane mogą być środki finansowe na pokrycie kosztów prac remontowych będących również skutkiem awarii oraz zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego.
- 7.1. Koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych polegających na robotach budowlanych, związanych z ulepszeniem budynków (modernizacją) rozlicza się odrębnie każdy budynek.
 - 7.2. Na podstawie opracowanego dla danego budynku audytu energetycznego i zinwentaryzowanych wszystkich prac niezbędnych do wykonania termomodernizacji Zarząd Spółdzielni dokona podziału oraz wyceny robót zaliczanych do remontów i robót zaliczanych do modernizacji. Wartość prac zaliczonych do remontów może być sfinansowana ze środków funduszu remontowego, jeżeli znajduje się w planie remontów w roku, w którym przystępuje dany budynek do termomodernizacji lub z dodatkowego kredytu po wyrażeniu zgody przez większość (ponad 50%) wszystkich użytkowników lokali w budynku.
 - 7.3. Sfinansowanie prac modernizacyjnych nastąpi zgodnie z Ustawą o wspieraniu termomodernizacji i remontów.
 - 7.4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego może nastąpić na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga

pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

7.5. Okres spłaty kredytu bankowego wraz z odsetkami określa umowa o kredyt.

8.1. Rozliczenie kosztów termomodernizacji dla poszczególnych lokali dokonuje się ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.

8.2. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami przedsięwzięcia termomodernizacyjnego jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

8.3. Opłaty na pokrycie kosztów wynikających z kosztorysu wstępnego mogą być wnoszone w formie zaliczek przez użytkowników lokali w danym budynku przed rozpoczęciem przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

8.4. Opłaty obciążające poszczególnych użytkowników lokali z tytułu termomodernizacji budynku, w tym raty kredytu wraz z odsetkami użytkownicy zobowiązani są uiszczać, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

8.5. Na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dokonuje się aktualizacji miesięcznych rat.

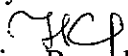
9. Koszty budowy osłon śmietnikowych obciążają te nieruchomości budynkowe, których mieszkańcy będą z nich korzystać.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe.


W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni.

Regulamin obowiązuje od dnia 22 września 2016 roku z uwzględnieniem Aneksu nr 1.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Halina Boruch

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Ryszard Wojciechowski

UCHWAŁA NR. 9/2016
z dnia 22 września 2016 roku
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

w sprawie: zatwierdzenia Aneksu nr 1 do regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

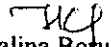
Na podstawie § 41 pkt 1 ust. 12 i 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim postanawia:


§ 1

Zatwierdza się Aneks nr 1 do Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Halina Bojuch

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Ryszard Wojciechowski