

R e g u l a m i n
tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) zasoby mieszkaniowe – to budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, garaże, urządzenia infrastruktury i obiekty działalności społeczno-wychowawczej, sfinansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, funduszu zasobów mieszkaniowych lub funduszu wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 2) remont – to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych i technologii innych niż ujęto w stanie pierwotnym,
- 3) bieżąca konserwacja – drobne prace mające na celu utrzymanie obiektów w należyтым stanie technicznym,
- 4) nieruchomość – to budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym, w których jest lub może być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 5) część wspólna nieruchomości – to grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości,
- 6) mienie osiedla – to nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, parkingi, zatoki postojowe itp.), tereny zielone, urządzenia małej architektury (place zabaw, podwórka gospodarcze) i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedla wraz z gruntem przynależnym, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w danym osiedlu,
- 7) mienie Spółdzielni jest zdefiniowane w art.40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i oznacza, że Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości oraz użytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni są:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, usługowej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi budowlami infrastruktury technicznej, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
- nieruchomości niezabudowane.

II. Zasady finansowania remontów

§ 2

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia finansuje z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zwanego dalej funduszem remontowym.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których wykonania zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyłym stanie estetycznym.
3. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz mienie nabyte przez członków Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z podziałem na poszczególne osiedla.
4. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego względnie użytkowego, członek Spółdzielni posiadający odrębną własność lokalu oraz posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest zobowiązany wносить opłaty na fundusz remontowy w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
5. Remonty lokali użytkowych pokrywane są z przychodów z wynajmu tych lokali i obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych.
6. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości prowadzona jest zgodnie z art.4 ust.4¹ pkt 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wyodrębnia środki na:

1. fundusz remontowy Spółdzielni,
2. fundusz remontowy osiedla,
3. fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

III. Fundusz remontowy Spółdzielni

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów budynków, ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które to obiekty stanowią mienie Spółdzielni, jest finansowany:
 - 1) odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3. u.s.m.,
 - 2) nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
 - 3) z innych źródeł, w tym ze środków finansowych z tytułu rozliczeń zamiany praw do zajmowanych lokali z lokatorskich na własnościowe.

3. Stawki odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej na mienie Spółdzielni.
4. Z funduszu remontowego Spółdzielni przejściowo mogą być finansowane remonty poszczególnych nieruchomości, w których stan funduszu remontów jest ujemny, na zasadzie pożyczki wewnętrznej.
Decyzję w tym zakresie oraz sposób spłaty podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

IV. Fundusz remontowy osiedla

§ 5

1. Fundusz remontowy osiedla przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów tego osiedla, w szczególności budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia osiedla.
2. Fundusz remontowy obiektów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które to obiekty stanowią mienie osiedla, jest finansowany:
 - 1) odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3 u.s.m.,
 - 2) nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
 - 3) z innych źródeł.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy osiedla stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej.

V. Fundusz remontowy nieruchomości

§ 6

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiących części wspólne nieruchomości.
2. Fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości są finansowane:
 - 1) odpisami dokonywanymi w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3 u.s.m.,
 - 2) nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
 - 3) wpłatami użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości,
 - 4) pożyczką wewnętrzną z funduszu remontowego Spółdzielni,
 - 5) kredytami bankowymi,
 - 6) innymi środkami.
3. Wysokość odpisów uchwalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie rocznego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni lub odrębnymi uchwałami.

4. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia i wynikają z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
5. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią składnik kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej.
6. Z funduszu remontowego pokrywane są odsetki od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.
7. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach, przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 2 pkt 6 na ten cel w danej nieruchomości, dopuszcza się na wniosek Zarządu przesunięcie wolnych środków funduszu remontowego Spółdzielni lub z 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, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.
8. Ujemny stan funduszu remontowego musi być pokryty w okresie do 5 lat poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
9. Ustalone stawki odpisu na fundusz remontowy muszą uwzględnić również stan rezerwy na funduszu danej nieruchomości.

§ 7

1. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia może wydzielić fundusze na zadania celowe, do których zalicza się w szczególności:
 - 1) termomodernizację budynków mieszkalnych realizowaną od 2001r., zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego na ten cel reguluje uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków nr 15/2001 z dnia 23.04.2001r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Termomodernizacji z późniejszymi zmianami,
 - 2) wymianę lub legalizację wodomierzy,
 - 3) remont lub wymianę dźwigów osobowych,
 - 4) likwidację zagrożenia bezpieczeństwa, zdrowia i życia mieszkańców,
 - 5) awarie.
2. Wydzielony fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach może być tworzony na zadanie realizowane w okresie jednego roku lub na zadania realizowane w dłuższym okresie, ale będące jednym celem.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art.4 ust.4¹ pkt 2 u.s.m. w podziale na:
 - 1) fundusz remontowy Spółdzielni,
 - 2) fundusz remontowy osiedla,
 - 3) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

2. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4¹ pkt 2 u.s.m. dla mienia Spółdzielni (ust.1a) obejmuje naliczone odpisy funduszu remontowego od wszystkich nieruchomości stanowiących to mienie, a dla lokali w najmie odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów tych lokali oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w niniejszym regulaminie.
3. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4¹ pkt 2 u.s.m. dla mienia osiedla (ust.1b) obejmuje naliczone odpisy funduszu remontowego od wszystkich nieruchomości stanowiących to mienie oraz obejmuje wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w niniejszym regulaminie.
4. Ewidencja wpływów określona w art.4 ust.4¹ pkt 2 u.s.m. dla nieruchomości określonych w ust.1c obejmuje odpisy naliczone w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wpływy pochodzące z innych źródeł określonych w niniejszym regulaminie.

§ 9

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości w podziale na poszczególne rodzaje funduszy remontowych ujmowanych następnie w planie rzeczowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli oraz wniosków mieszkańców danych nieruchomości. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych wynikają z przepisów prawa.
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy zatwierdzony 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 § 8 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:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 4) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,
 - 5) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 10

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 9 ust.3 lit.1) i 2) niniejszego regulaminu, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej.
2. 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 kalendarzowy.

3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - 1) realizację robót ujętych w zatwierdzonym rzeczowym planie remontów,
 - 2) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - 3) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii posiadających dopuszczenie do powszechnego obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 4) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkownika lokali, w tym ograniczające nakłady, które będzie musiał ponieść użytkownik.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez inspektorów nadzoru, którzy posiadają odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

§ 11

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.04.2011r. – uchwała nr 24/2011, Protokół nr 4/2011 i obowiązuje z dniem podjęcia. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.11.2008r.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119/2003r. poz.1116) z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 188/2003r. poz.1848) z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

podpis nieczytelny

podpis nieczytelny

.....
/Elżbieta Czapik/

.....
/Stanisław Duda/