

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Szczecinie

§ 1

Podstawa prawna

1. Podstawa prawna:
 - a. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 roku poz. 1116 roku z późn. zm.),
 - b. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 roku poz.1848 ze zm.),
 - c. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 roku nr 76, poz. 694 ze zm.),
 - d. Ustawa Prawo budowlane z dnia 9 lipca 1994 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku, nr 156, poz.1118 z zm.),
 - e. Statut Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Regulamin funduszu remontowego określa zasady tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi – zwane inaczej kosztami działalności eksploatacyjnej.

§ 3

Definicja pojęć

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - 1) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych, polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,

- 2) zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć zasób stanowiący mienie Spółdzielni lub zasób zarządzany przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) modernizacji – należy przez to rozumieć stałe ulepszanie (unowocześnianie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- 4) użytkownikowi lokalu – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują:
 - spółdzielcze prawa do lokali,
 - prawa odrębnej własnościoraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują:
 - spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - prawa odrębnej własności.

§ 4

Ewidencja funduszu remontowego

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, zgodnie z zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ewidencja wpływów odpowiada kwocie odpisów na ten fundusz naliczonych od lokali wymienionych w § 5 ust.1 niniejszego Regulaminu i wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Ewidencja wydatków z funduszu na remonty zasobów w danej nieruchomości jest prowadzona w podziale na poszczególne zadania remontowe, zgodnie z planem rzeczowo-finansowym remontów.

§ 5

Wpływy funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1) odpisu podstawowego, który naliczany jest w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 2) odpisu na remont garaży, który naliczany jest w ramach opłat eksploatacyjnych proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej garażu,

- objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
- 3) odpisu na remonty dźwigów, który rozliczany jest proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach, objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 4) dofinansowanie z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni – o wysokości dofinansowania funduszu remontowego decyduje Walne Zgromadzenie Członków poprzez podjęcie stosownej uchwały w zakresie podziału nadwyżki bilansowej,
 - 5) pozostałych wpływów, w tym wpływów za szkody, premii termomodernizacyjnych i innych wyżej nie wymienionych.
2. Rada Nadzorcza, w drodze uchwały, może wyrazić zgodę na przejściowe wykorzystanie wolnych środków funduszu zasobowego Spółdzielni w celu sfinansowania wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych.
 3. Wysokość planowanych odpisów przeznaczonych na fundusz remontowy określa w drodze corocznej uchwały Rada Nadzorcza.
 4. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.
 5. Do realizacji celów remontowych, niezależnie od wpływów wymienionych w ust. 1, Spółdzielnia może korzystać z:
 - 1) kredytów bankowych i pożyczek – za zgodą Rady Nadzorczej w formie uchwały,
 - 2) środków z przekształceń praw do lokali, zgromadzonych i niewykorzystanych.
 6. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali oraz będących właścicielami lokali,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - 3) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 7. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na sfinansowanie remontów ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, to zawarcie umowy kredytu wymaga:
 - 1) pisemnej zgody większości osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w tej nieruchomości,

- 2) pisemnej zgody wszystkich właścicieli lokali na ustanowienie hipoteki na ich nieruchomości lokalowej.
8. Do czasu zakończenia dociepleń budynków, naliczenia odpisu na fundusz remontowy dokonuje się jednolicie dla wszystkich nieruchomości.

§ 6

Zasady sporządzania planu remontów

1. Plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego sporządza się w podziale na administrację osiedlowe z uwzględnieniem poszczególnych zadań remontowych. Plan remontów uchwała Rada Nadzorcza.
2. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowo-finansowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który posiada pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich oraz ich mienia,
 - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - 3) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynku,
 - 4) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
3. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty, rewitalizację, wymagających znacznych nakładów finansowych.

§ 7

Rozliczanie wydatków remontowych

1. Podstawową jednostką do rozliczania kosztów remontów przypadających na poszczególne typy lokali w nieruchomości jest „m²” powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Koszty remontów, które można jednoznacznie przyporządkować na podstawie dokumentów źródłowych danej nieruchomości, obciążają bezpośrednio tą nieruchomość.
3. Do rozliczenia wydatków remontowych, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości, gdyż dotyczą np.: wspólnej infrastruktury osiedlowej, przyjmuje się proporcjonalny udział powierzchni użytkowej danego typu lokali w nieruchomości, objętych zakresem remontu, chyba że na podstawie

dokumentacji technicznej można w inny sposób przyporządkować te koszty poszczególnym nieruchomościom.

§ 8

Zakres rzeczowy remontów

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym.
2. Do robót remontowych z funduszu zalicza się w szczególności:
 - 1) remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, remont rozdzielni centralnego ogrzewania,
 - 2) wprowadzenie nowych instalacji ciepłej wody użytkowej,
 - 3) remont i modernizację fundamentów łącznie z izolacją,
 - 4) remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części,
 - 5) remont lub modernizację elewacji budynku,
 - 6) wstawianie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, itp.),
 - 7) przebudowa układu funkcjonalnego budynku,
 - 8) remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku w częściach wspólnego użytku instalacji oraz montaż wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, elektrycznych, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, centralnego ogrzewania itp.,
 - 9) remont części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp.),
 - 10) remont lub modernizację części wspólnych nieruchomości, na których znajdują się budynki (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe, mała architektura, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków, itp.),
 - 11) remonty i wymiany dźwigów osobowych,
 - 12) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej (okna i drzwi balkonowe), które szczegółowo określa § 9 niniejszego Regulaminu,

- 13) remonty terenów zielonych,
- 14) roboty kominiarskie, dekarские, malarskie, hydrauliczne, ślusarskie, elektryczne, stolarskie i inne ogólnobudowlane,
- 15) przeglądy techniczne budynków,
- 16) rewitalizację budynków.

3. Wartość nakładów ponoszonych na remonty obejmuje także:

- 1) koszty nadzoru nad ich realizacją,
- 2) koszty dokumentacji techniczno-projektowej, oceny technicznej, ekspertyz, itp.,
- 3) odsetki i prowizje od zaciągniętych kredytów lub pożyczek na remonty,
- 4) opłaty administracyjne i inne wydatki wynikające z odrębnych przepisów, związanych z realizacją robót określonych w § 8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

4. Z funduszu remontowego nie są finansowane:

- 1) naprawy i remonty obciążające użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie remontów i napraw wewnątrz lokali, określonych w *Regulaminie porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Szczecinie*,
- 2) naprawy i remonty budynków i lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych; koszty remontów tych zasobów obciążają bezpośrednio koszty danej działalności.
- 3) prace o charakterze konserwacyjnym; koszty z tego tytułu obciążają bezpośrednio działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych,
- 4) zakup środków trwałych.

5. Spółdzielnia na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej, może tworzyć w ramach funduszu remontowego – fundusze celowe wraz z określeniem założeń organizacyjno-finansowych, w celu realizowania zadań remontowych wymagających znacznych nakładów finansowych, np.: docieplenia budynków, wymiany dźwigów, modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, modernizacji instalacji elektrycznej, itp.

6. Założenia organizacyjno-finansowe mające na celu określenia istotnych warunków przedsięwzięcia (zadania remontowego), dotyczą:

- 1) nieruchomości, na rzecz której realizowane będzie przedsięwzięcie,
- 2) zakresu robót i przewidywanego okresu jego realizacji,

- 3) źródła finansowania (środki własne użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizacji obsługi przedsięwzięcia, w tym utworzenie odpowiedniej ilości subkont analitycznych dla ewidencji wpływów i wydatków funduszu celowego.
7. Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe z:
- 1) odpisów odnoszonych w ciężar kosztów eksploatacyjnych,
 - 2) dofinansowania z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 3) innych źródeł.

§ 9

Wymiana stolarki

1. Do szczególnych obowiązków Spółdzielni w zakresie remontów lokali należy dofinansowanie wymiany stolarki okiennej.
2. Dofinansowanie dotyczy budynków, których okres użytkowania, liczony od daty oddania budynku do eksploatacji do daty sporządzenia protokołu odbioru wymienionej stolarki okiennej, jest równy lub dłuższy niż 25 lat.
3. Dla budynków, których okres użytkowania jest krótszy niż 25 lat, liczony na podstawie zasady opisanej w § 9 ust. 2, z pełnej kwoty dofinansowania potrąca się 4% za każdy rok poniżej 25 lat.
4. Wysokość dofinansowania do wymiany stolarki okiennej określa Zarząd.
5. Wysokość łącznej kwoty wypłaconych środków z funduszu remontowego przeznaczonych na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych jest określone w planie funduszu remontowego, uchwalanym corocznie przez Radę Nadzorczą.
6. Dofinansowanie z funduszu remontowego Spółdzielni do wymiany stolarki okiennej może być dokonane tylko jeden raz w danym lokalu mieszkalnym.
W przypadku konieczności ponownej wymiany użytkownik lokalu dokonuje wymiany we własnym zakresie i na własny koszt, po uzyskaniu ze Spółdzielni warunków technicznych wymiany.
7. Prawo do skorzystania z dofinansowania, ze szczególnym uwzględnieniem zapisu § 9 ust. 6 niniejszego regulaminu, przechodzi na kolejnego użytkownika, który posiada tytuł prawny do danego lokalu mieszkalnego.
8. Partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych w § 9 niniejszego regulaminu dotyczy także pomieszczeń ogólnego użytkowania

zaadaptowanych na cele mieszkalne (pralnie, suszarnie, itp.). O dofinansowanie do wymiany stolarki może ubiegać się osoba, która otrzymała pisemną zgodę Zarządu na adaptację takiego pomieszczenia.

9. Na uzasadniony wniosek, udokumentowany trudną sytuacją finansową użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może pokryć koszty wymiany stolarki okiennej w lokalu mieszkalnym, a różnicę pomiędzy pełnymi, udokumentowanymi kosztami wymiany a dofinansowaniem do wymiany na zasadach § 9 niniejszego regulaminu, rozłożyć użytkownikowi lokalu do spłaty w ratach.

§ 10

Rozliczanie funduszu remontowego

1. Po zakończeniu roku sporządza się rozliczenie funduszu remontowego z uwzględnieniem:
 - a. stanu funduszu na początek roku – bilansu otwarcia funduszu remontowego,
 - b. wpływów na funduszu remontowym za dany rok sprawozdawczy,
 - c. wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na remonty w ramach funduszu remontowego za dany rok sprawozdawczy,
 - d. stanu funduszu na koniec roku – bilansu zamknięcia funduszu remontowego.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki na funduszu remontowym przechodzą do rozliczenia na rok następny, jako bilans otwarcia funduszu remontowego.

§ 11

Realizacja planu remontów


1. Wykonawstwo zaplanowanych robót remontowych Zarząd Spółdzielni zleca wykonawcom zewnętrznym. Wyboru wykonawcy lub wykonawców dokonuje się zgodnie z obowiązującym *Regulaminem udzielania zamówień na roboty wykonywane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” finansowanych ze środków własnych Spółdzielni.*
2. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac bez uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej oraz z pominięciem zasad dotyczących wyboru wykonawcy.
3. Za realizację rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni, który okresowo przedstawia Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wykonania planu remontów.

§ 12

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia statutu Spółdzielni oraz przepisy ustaw, wyszczególnione w § 1 Regulaminu.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.11.2013 roku i obowiązuje od dnia 01.12.2013 roku z poprawkami z dnia 29.10.2014 r. przyjętymi uchwałą Rady Nadzorczej nr 57/2014..
3. Z dniem 01.12.2013 roku traci moc Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 01.02.2007 roku.

SEKRETARZ RADY


Wiesław Stępkowski

PRZEWODNICZĄCY RADY


Jerzy Kujawski