

REGULAMIN

TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI” W BIAŁYMSTOKU

§ 1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 1986 ze zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku, zwana dalej Spółdzielnią.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 118 pkt. 1 ppkt. c) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oznaczonych w uchwale Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwane dalej „funduszami remontowymi nieruchomości” oraz „fundusz remontowy interwencyjny”.
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych oraz garaży zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych).
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, poprzez uiszczanie opłaty eksploatacyjnej – funduszu remontowego.
5. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na pokrycie kosztów: remontów, remontów kapitalnych, modernizacji, działań interwencyjnych, doraźnych prac naprawczych, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.
6. Przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Remonty klasyfikuje się jako:
 - **doraźne** – polegające na wykonywaniu doraźnych napraw i prac remontowych niezbędnych dla utrzymania obiektu i jego otoczenia w należyтым stanie

technicznym. W ramach tego typu remontów wykonywane są naprawy, likwidacje przyczyn ewentualnych uszkodzeń elementów budowlanych i wyposażenia budynków (m.in. ubytki, uszkodzenia, dewastacje, graffiti itp.)

- **interwencyjne** – wykonywane w przypadku wystąpienia uszkodzeń spowodowanych różnymi, zazwyczaj nagłymi powodami (np. pęknięcie rury, wybuch, pożar itp.)
 - **kapitalne** – polegające na wymianie i naprawie wszystkich zużytych, zniszczonych lub uszkodzonych elementów budynku i wyposażenia.
7. Przez modernizację należy rozumieć wykonywanie prac polegających na unowocześnieniu i ulepszeniu stanu technicznego istniejących obiektów, wyposażenia i ich otoczenia oraz podniesienia walorów estetycznych i użytkowych.
 8. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników tych lokali.
 9. Odpisów na fundusz remontowy nie tworzy się dla lokali użytkowych wynajmowanych i będących mieniem spółdzielni.

§ 3

1. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokalu w danej nieruchomości i stawki odpisu ustalonej w planach gospodarczo - finansowych przez Radę Nadzorczą w zł/m² p.u.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego i potrzeb remontowych, konstrukcji budynku i wyposażenia.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie zalicza się pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali oraz pomieszczeń, które zostały przydzielone odpłatnie mieszkańcom jako dodatkowe piwnice.
4. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego osobno dla każdej nieruchomości z tym, że środki funduszu remontowego mogą być wydatkowane w skali całej spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
6. Środki funduszu remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym spółdzielni.

III. Podział funduszu i źródła tworzenia funduszu remontowego

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości;
 - b) fundusz remontowy interwencyjny.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
 - b) odpisów na legalizacje urządzeń pomiarowych w lokalach mieszkalnych;
 - c) wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię z pozostałej działalności na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;

- d) odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w danej nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia;
 - e) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych;
 - f) środków otrzymanych na dofinansowania celowe;
 - g) kredytów bankowych i pożyczek;
 - h) innych wpływów, np.: dotacji, subwencji, dobrowolnych wpłat.
3. Fundusz remontowy interwencyjny tworzony jest z:
- a) odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkody w mieniu spółdzielni i zobowiązane były do jego naprawy;
 - b) wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię z pozostałej działalności na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - c) innych źródeł, np. dotacji, dobrowolnych wpłat.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem określonym w § 7 niniejszego Regulaminu.

IV. Wykorzystanie funduszy

§ 5

1. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na remonty zasobów w podziale na odrębne nieruchomości objęte planem remontów nieruchomości przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj.:
- a) remonty elementów wspólnych nieruchomości tj. np.: elewacji, pokrycia dachowego wraz z obróbkami, stolarki drzwiowej i okiennej, piwnic, klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych, instalacji w które jest wyposażona dana nieruchomość,
 - b) montaż, legalizację i wymianę wodomierzy oraz modułów zdalnego odczytu wodomierzy (nakładki) wraz z urządzeniami niezbędnymi do dokonywania odczytów, zakupionych przez Spółdzielnię, które znajdują się w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - c) remonty i wymianę dźwigów osobowych,
 - d) remonty i wymianę szlabanów oraz bram przesuwnych,
 - e) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - f) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - g) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - h) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów zasobów mieszkaniowych,
 - i) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych następuje na warunkach ustalonych w „Regulaminie zasad utrzymania technicznego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej PIASKI w Białymstoku”,
 - j) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,

2. Środki funduszu remontowego - interwencyjnego Spółdzielni przeznaczone są na remonty mienia Spółdzielni objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą tj.:
 - a) remonty obiektów stanowiących mienie ogólne Spółdzielni służące prowadzeniu działalności administracyjnej wraz z przynależnym gruntem,
 - b) przygotowanie i odnawianie zwalnianych lokali, uzyskanych do ponownego zasiedlenia,
 - c) remonty budowli związanych z nieruchomością – infrastruktura osiedla (drogi, ulice, parkingi, przyłącza wodno-kanalizacyjne, deszczowe, ciepłe, oświetlenie terenu, śmietniki itp.),
 - d) odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw,
 - e) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty mienia,
 - f) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
 - g) finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów mienia,
 - h) realizację decyzji Organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Straży Pożarnej, Ochrony Środowiska, Urzędu Dozoru Technicznego itp.,
3. Wolne środki funduszu remontowego - interwencyjnego Spółdzielni mogą być wykorzystane na sfinansowanie wydatków na remonty poszczególnych nieruchomościach, tj. w szczególności na:
 - a) remont budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - b) remont zapobiegający zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - c) remont związany z dokończeniem procesu termomodernizacji (docieplenie budynku, regulacja instalacji c.o., wymiany okien na klatkach schodowych itp.),
 - d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów,
 - e) remont instalacji technicznych.
4. O wykorzystaniu wolnych środków funduszu remontowego - interwencyjnego Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni podejmując odpowiednią uchwałę, która powinna zawierać tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych a w szczególności:
 - a) kwotę zaangażowania wolnych środków w funduszu remontowym danej nieruchomości,
5. W przypadku kosztów remontów (modernizacji) instalacji, urządzeń infrastruktury lub innych urządzeń wspólnych dla więcej niż jednej nieruchomości, rozliczenie tych kosztów winno być dokonane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd Spółdzielni na podstawie opracowanego rocznego planu rzeczowo – finansowego remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych.

3. Po zakończeniu roku, Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej sprawozdanie rzeczowo-finansowe z wykonania planu remontów w minionym roku obrachunkowym.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest na posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac i ich kosztach oraz wystąpić z wnioskiem o korektę planu remontów na bieżący rok.

§ 7

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie 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 uchwały, na podstawie art. 241 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. 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. 1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

V. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIASKI” w Białymstoku w dniu 26.04.2022 r. i Uchwałą nr ...4..... z mocą obowiązującą od dnia 01.05.2022 r.
2. Z dniem wejścia w życie regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „PIASKI” przyjęty Uchwałą nr 11 Rady Nadzorczej z dnia 17.05.2011 r.

SEKRETAŃZ
Rady Nadzorczej
Michał Augustyniuk

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Henryk Karwowski

