

REGULAMIN

Określający tryb i zasady gospodarowania Funduszami Remontowymi poszczególnych nieruchomości

Podstawa prawna:

- **Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- **Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bieczyce”**
- **Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.** (tekst jednolity z 17 sierpnia 2006 r. (Dz.U. Nr 156, poz. 1118) z późniejszymi zmianami),

Ile razy jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. **Ustawie** należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych – (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
2. **Nieruchomościach** należy przez to rozumieć wyodrębnione nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust 3 Ustawy, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do tego Regulaminu.
3. **Mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć nieruchomości określone w Uchwale Zarządu Spółdzielni Nr 80/41/2005 z dnia 12 października 2005r. której kopia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
4. **Lokalach** należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, lokale użytkowe, w tym garaże stanowiące część budynku mieszkalnego oraz garaże znajdujące się w oddzielnych nieruchomościach, które są przedmiotem uchwały Zarządu Spółdzielni podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
5. **Remontach** - 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 wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
6. **Planie gospodarczym nieruchomości** należy przez to rozumieć uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię w tym plan remontów każdej nieruchomości.
7. **Użytkownikach lokali** należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w Spółdzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.

• § 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w ramach których mogą być tworzone fundusze remontowe celowe dla budynku lub poszczególnych klatek schodowych w budynku, o których mowa w § 5, § 6 i § 7.
Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy wszystkich użytkowników lokali, a w szczególności:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali,
 - 2) właścicieli lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - 3) osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 4) najemcy lokali,
 - 5) osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
3. Za realizację obowiązku świadczenia na fundusz remontowy odpowiadają solidarnie z osobami, o których mowa w ust 2 pkt. 1), 2) i 3) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich osób pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

• § 2

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości gromadzony jest i rozliczany w ramach każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstaje z odpisów (wpłat) na ten fundusz dokonywanych przez użytkowników wszystkich lokali w danej nieruchomości oraz innych wpływów (np. odszkodowań, premii termomodernizacyjnych i innych różnych).
3. Wysokość odpisów, o których mowa w ust. 2 uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby remontowe oraz prawidłową realizację przepisów art. 61 i art. 62 Prawa Budowlanego w poszczególnych nieruchomościach.
4. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o którym mowa w ust 1 może być wydatkowany jedynie na zadania remontowe w danej nieruchomości, w której powstaje.
5. Różnica pomiędzy kosztami a wysokością zgromadzonych środków pochodzących z odpisów na ten fundusz w danym roku zwróci odpowiednio przychody lub koszty funduszu remontowego danej nieruchomości w roku następnym.

• § 3

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości na każdy rok obrachunkowy wynika z Planu Remontów sporządzonego odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Plan remontów poszczególnych nieruchomości na każdy rok obrachunkowy wynika

z Planu Potrzeb Remontowych poszczególnych nieruchomości określa jego wszystkie rzeczowe potrzeby remontowe danej nieruchomości bez sprecyzowania terminu ich realizacji. Plan Potrzeb Remontowych poszczególnych nieruchomości powstaje na podstawie przeglądów zasobów oraz innych Źródło informacji o potrzebie wykonania remontów.

3. Plan Remontów każdej nieruchomości zatwierdza Rada Nadzorcza i stanowi on część składową Planu Gospodarczego sporządzonego i uchwalonego odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Plan Remontów każdej nieruchomości mieszkaniowej i garażowej zawiera planowany w danym roku obrachunkowym zakres rzeczowo finansowy robót remontowych w odniesieniu do planowanych wpływów z odpisów na fundusz remontowy oraz planowany wynik.
5. Wynik na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych i garażowych za każdy rok obrachunkowy przechodzi do rozliczenia w roku następnym.
6. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych i garażowych na każdy rok obrachunkowy powinien zawierać prognozę zakresu rzeczowo finansowego robót remontowych oraz wysokość planowanych wpływów i wysokość odpisów na ten fundusz na dwa lata na przód.
7. Fundusz remontowy nieruchomości obciąża:
 - 1) Remonty wykonane przez Grupę Konserwacyjno-Remontową,
 - 2) Remonty wykonane przez firmy zewnętrzne,
 - 3) Płać pracowników umysłowych spółdzielni w zakresie w jakim wykonują prace związane z nadzorem remontów i obsługą funduszy remontowych
 - 4) Odsetki od kredytów zaciąganych na sfinansowanie remontów.

• § 4

1. Remonty lokali użytkowych stanowiących odrębne nieruchomości będące mieniem Spółdzielni, które przeznaczone są do komercyjnego wynajmu finansowane są z zysków z działalności gospodarczej Spółdzielni i nie mogą obciążać funduszy remontowych nieruchomości mieszkaniowych i garażowych.
2. Koszty remontów odrębnych nieruchomości oraz pomieszczeń w budynkach mieszkalnych przeznaczone na potrzeby wykonywania zarządzania zasobami rozliczane są w cięć kosztów przypadających na nieruchomości mieszkaniowe i garażowe.
3. Koszty remontów odrębnych nieruchomości lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby podnoszenia ciśnienia wody (hydrofornie) oraz ich technicznego wyposażenia finansowane są z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, które obsługują.
4. Koszty remontów dróg, parkingów i nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali rozliczane są w cięć kosztów przypadających na nieruchomości mieszkaniowe i garażowe.

• § 5

1. W ramach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości dopuszcza się tworzenie funduszu remontowego celowego dla poszczególnych budynków w danej nieruchomości wielobudynkowej.
2. Fundusz remontowy celowy dla poszczególnych budynków może być rozliczany w ramach budynku.
3. Fundusz remontowy celowy dla budynku może dotyczyć zadania tj. remontu części wspólnych budynku oraz wykonania instalacji centralnej ciepłej wody w lokalach.
4. Realizacja zadania w ramach funduszu remontowego celowego jest możliwa po uzyskaniu pisemnej zgody właścicieli użytkowników lokali w budynku biorących czynny udział w podejmowaniu decyzji dotyczącej realizacji danego zadania oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Finansowanie zakresu rzeczowego zadania w ramach utworzonego funduszu remontowego celowego jest możliwe wyłącznie ze środków finansowych zgromadzonych wcześniej w wyniku akumulacji (gromadzenia w czasie) środków pochodzących z dodatkowych wpłat użytkowników wszystkich lokali w tym budynku.
6. W zakresie realizacji programu centralnej ciepłej wody nie stosuje się następujących przepisów tego regulaminu:

- 1) w § 5 ust. 5,
- 2) w § 6 ust. 1,
- 3) w § 6 ust. 3 w zakresie zasadności technicznej, eksploatacyjnej i ekonomicznej.

• § 6

Ustala się następującą procedurę tworzenia funduszu remontowego celowego dla poszczególnego budynku:

1. Złożenie pisemnego wniosku co najmniej przez 1/10 użytkowników wszystkich lokali w danym budynku, zawierającego dokładne określony proponowany zakres rzeczowy remontu części wspólnych budynku.
2. Wykonanie przez służbę etatową Spółdzielni obmiaru robót, wstępnego kosztu proponowanego zakresu (celu) rzeczowego remontu oraz propozycji ustalenia warunków akumulacji (gromadzenia w czasie) środków finansowych pochodzących z dodatkowego odpisu (wpłat) użytkowników wszystkich lokali w budynku na pokrycie wyłącznie kosztu proponowanego zakresu (celu) remontu.
3. Na podstawie opinii Zarządu Spółdzielni, weryfikacja przez Radę Nadzorczą wniosku (z pkt. 1) pod względem jego zasadności technicznej, eksploatacyjnej i ekonomicznej oraz przyjęcie wstępnego kosztu proponowanego zakresu rzeczowego remontu, jak również propozycji ustalenia zasad gromadzenia środków finansowych, w tym propozycji ustalenia wysokości dodatkowego odpisu na celowy fundusz remontowy budynku.
4. Powyższa zgoda powinna zostać wyrażona pod określonym zakresem rzeczowym remontu, wstępnymi kosztami jego wykonania oraz zasadami finansowania, poprzez złożenie własnoręcznych czytelnych podpisów.

5. Po uzyskaniu wymaganej zgody przez właścicieli wszystkich użytkowników lokali w budynku biorących czynny udział w podejmowaniu decyzji dotyczącej realizacji danego zadania, Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala w formie uchwały utworzenie funduszu remontowego celowego dla poszczególnego budynku oraz wysokości odpisu na celowy fundusz remontowy budynku.
6. Spółdzielnia prowadzi odrębne ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów odrębnego funduszu remontowego celowego w ramach budynku.

• § 7

Przepisy § 5 i 6 stosuje się odpowiednio do klatki schodowej w budynku w nieruchomości jednobudynkowej oraz wielobudynkowej.

• § 8

1. Czasowym źródłem finansowania kosztów remontów przekraczających możliwości funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mogą być środki obrotowe Spółdzielni, pożyczka z Funduszu Remontowego Spółdzielni lub kredyt.
2. Decyzję o tymczasowym finansowaniu ze środków obrotowych kosztów remontów w wyodrębnionych nieruchomościach podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie uchwały przy zatwierdzaniu lub korekcie rocznego planu funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości.
3. Wyniki ujemne (zadłużenie wewnętrzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie mogą przekraczać wartości pięcioletniego odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomości obowiązującego w roku powstania wyników ujemnych (zadłużenia wewnętrznego).
4. Okres zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może być dłuższy niż 5 lat tj. 60 miesięcy. W celu dotrzymania powyższych okresów Rada Nadzorcza może zwiększyć wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
5. W ciągu okresu zwrotu zadłużenia wewnętrznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomościach nie może nastąpić zmniejszenie wysokości odpisu, o którym mowa w ust

• § 9

W sytuacji, gdy właściciele lokali danej nieruchomości podejmie uchwałę w trybie art. 24¹ lub 26 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Spółdzielnia przysuguje roszczenie w stosunku do właścicieli poszczególnych lokali w wysokości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości wspólnej o zwrot niespłaconego zadłużenia na funduszu remontowym ich nieruchomości.

• § 10

W przypadku dojścia do podziału Spółdzielni na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze rozliczenie zadużenia z tytułu niespłaconej części zadużenia uwzględnia się w bilansie podziałowym.

• § 11

1. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu **28.03.2023** r. Uchwała nr **12/3/XI/2023** i wchodzi w życie z dniem **1.01.2023**r.
2. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 14.09.2021r. Uchwała nr 48/9/X/2021 i wchodzi w życie z dniem 1.01.2022r.
3. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 03.01.2019r. Uchwała nr 1/1/IX/2019.
4. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 06.09.2017r. Uchwała nr 56/9/IX/2017.
5. Niniejszy regulamin został zmieniony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 13.05.2015r. Uchwała nr 47/5/VII/2015 .
6. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 04.01.2012r. Uchwała nr 2/1/VII/2012.
7. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Bieńczyce" w dniu 8.12.2010r. Uchwała nr 44/7/VII/2010.