

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021r. poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r. poz. 1208),
3. Statut Spółdzielni,

§ 2

Postanowienia ogólne

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **remonty** - wykonanie w istniejących nieruchomościach mieszkaniowych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżących konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Za remonty uważa się także: ulepszenie (modernizacja) budynków, wykonywanie dociepleń przegród budowlanych budynków, wymianę dźwigów osobowych, wykonywanie placów gospodarczych, miejsc parkingowych, itp.
2. **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania określona uchwałą Zarządu Spółdzielni podjęta w oparciu o art. 42 ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości,
3. **użytkownik lokalu** - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego
4. **budynek** - wielorodzinny budynek mieszkalny lub inny budynek, w którym użytkownicy lokali wspólnie korzystają ze znajdujących się w nim pomieszczeń, urządzeń oraz z terenu, na którym jest położony,
5. **lokal** - samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy wchodzący w skład budynku wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi,
6. **zasoby mieszkaniowe** - nieruchomości budynkowe, wraz z posadowionymi na nich budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania,
7. **nieruchomość**- to budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni,

8. **mienie Spółdzielni** - nieruchomości określone w art. 40 Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię, działalności wytwórczej, handlowej, budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zbudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub zespołu budynków z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego, oraz nieruchomości niezabudowane,
9. **część wspólna nieruchomości** - grunt oraz część budynku wraz z urządzeniami, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli mieszkań lub pomieszczeń. Do części wspólnych można zaliczyć m.in. fundamenty, mury, elewacje, stropy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, administracyjne, dźwigi, przewody wentylacyjne i kominowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,
10. **mienie wspólne** - nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach. Stanowią je; drogi, place, parkingi, place zabaw, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (np.: place gospodarcze).

§ 3

Zasady tworzenia funduszu remontowego

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i części wspólnych oraz mienia Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - członków Spółdzielni,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni
 - najemców lokali mieszkalnych,
 - użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.
3. Osoby wymienione w ust. 2 wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w wysokościach określonych w rocznym planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
4. Najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego w kalkulacjach opłat na lokale mają uwzględnione koszty odpisu na fundusz remontowy wg stawek wynikających z planu remontów , o których mowa w ust. 3.
5. Wysokość opłat na fundusz remontowy ustalony od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, oddzielnie dla każdej nieruchomości. W nieruchomościach wielobudynkowych obowiązują stawki opłat w jednakowej wysokości.

6. Fundusz remontowy tworzony jest na poszczególnych nieruchomościach z:
 - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w § 3 pkt.2 niniejszego regulaminu,
 - b) odpisów na fundusz remontowy nieruchomości od lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie Spółdzielni, wykorzystywanych na potrzeby własne służb administracyjnych Spółdzielni znajdujących się na tej nieruchomości,
 - c) odszkodowań otrzymanych z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu z uwzględnieniem regresów wypłacanych przez Spółdzielnię,
 - d) dotacji, subwencji oraz darowizn przeznaczonych na realizację robót remontowych,
 - e) kar umownych za zwłokę lub opóźnienie albo inne nieprawidłowości w wykonaniu zobowiązań ciążących na kontrahentach Spółdzielni, związanych z wykonaniem prac remontowych , z mocy umowy lub ustawy,
 - f) kwoty wadium, które przypadło na rzecz Spółdzielni, w związku z procedurą przetargową na roboty remontowe,
 - g) kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty ,
 - h) ze środków instytucji samorządowych, Unii Europejskiej przeznaczonych na sfinansowanie robót remontowych,
 - i) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.
7. Zarząd Spółdzielni w celu realizacji podjętych w funduszu remontowym budynków może zaciągnąć na sfinansowanie zadań kredyt lub pożyczkę bankową w ramach najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
8. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami z rachunku obrotowego.
9. Z funduszu remontowego Spółdzielni przejściowo mogą być finansowane remonty, termomodernizacje oraz modernizacje poszczególnych budynków (nieruchomości), w których stan funduszu jest ujemny, na zasadzie pożyczki wewnętrznej. Decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
10. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:
 - a) wysokość pożyczki,
 - b) okres spłaty,
 - c) przeznaczenie środków,
 - d) sposób i termin zwrotu pożyczki.
11. Spłata pożyczki nastąpi:
 - a) po spłacie kredytu zaciągniętego w instytucji finansowej (np. w banku),
 - b) poprzez okresowe wprowadzenie dodatkowej stawki odpisu na fundusz remontowy dla danej nieruchomości.

§ 4

Gospodarowanie funduszem na remonty

1. Środki funduszu przeznaczone są na:

- remonty mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków,
- remonty budynków mieszkalnych w zakresie ich części wspólnych ,
- ulepszenie i unowocześnienie budynków w tym: termomodernizacja, dobudowa balkonów lub przebudowa (modernizacja) balkonów francuskich ,
- pokrycie kosztów usuwania skutków szkód w zasobach mieszkaniowych i towarzyszącej im infrastrukturze, nie sfinansowanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
- budowę, rozbudowę i remont parkingów oraz ciągów komunikacyjnych (chodniki, trakty pieszo-jezdne, schody terenowe, wykonanie progów zwalniających itp.),
- wykonywanie projektów technicznych obiektów budowlanych oraz opracowań, audytów, ekspertyz,
- spłatę rat kredytów, pożyczek i odsetek zaciągniętych na remonty,
- budowę i remonty obiektów dla osób niepełnosprawnych celem likwidacji barier architektonicznych (podjazdy, podesty, podnośniki, itp.) .

2. Z funduszu remontowego nie finansuje się:

- a) kosztów remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
- b) napraw, wymian i remontów w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych, które zgodnie z § 29 Statutu obciążają użytkowników tych lokali.

3. Koszty remontów lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie Spółdzielni, wykorzystywanych w działalności gospodarczej Spółdzielni oraz koszty remontów części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zakresie dotyczącym w/w lokali obciążają działalność gospodarczą Spółdzielni.

4. W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia może wydzielić fundusz na zadania celowe, do których zalicza się w szczególności:

- a) termomodernizację budynków mieszkalnych - zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego na ten cel regulują „Zasady realizacji i finansowania dociepleń budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe SM „JAS-MOS”,
- b) dobudowa balkonów lub przebudowa (modernizacja) balkonów francuskich, w budynkach mieszkalnych,

które rozliczane są w ramach odrębnych zadań celowych.

5. Wydzielony fundusz remontowy w poszczególnych nieruchomościach może być tworzony na zadania realizowane w okresie jednego roku lub na zadania realizowane w dłuższym okresie, ale będące jednym celem.

6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust.4¹ pkt.2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej możliwe jest tworzenie, w ustalonym zakresie dotyczącym realizacji określonych w uchwale Rady Nadzorczej prac, ewidencji dla poszczególnych budynków w ramach tych nieruchomości.
7. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów.
8. Plan tworzy się przy zachowaniu zasady, by koszty planowanych remontów nie przekraczały środków funduszu remontowego szacowanych na koniec roku, którego plan dotyczy.
9. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem określonym w § 5 niniejszego Regulaminu.
10. Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy przechodzi do wykorzystania na rok następny.
11. Remonty w lokalach użytkowych pokrywane są z przychodów z wynajmu tych lokali i obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych.

§ 5

Rozliczenie funduszu na remonty

1. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni, utworzenia (powstania) Wspólnoty Mieszkaniowej, zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu, pożyczki wraz z odsetkami na remont tej nieruchomości podlega zwrotowi (proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej) na rzecz Spółdzielni przez właścicieli lokali, bądź wspólnotę.
2. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i ewidencji wpływów i wydatków tego funduszu dla tej nieruchomości jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej), bądź od Wspólnoty zwrotu powstałego niedoboru (w tym środków, które zasiły fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z § 3 ust.6 pkt g, h, i).
W przypadku nie wykorzystanego funduszu remontowego Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadwyżki właścicielom nieruchomości o której mowa w ust.1,2.
3. Rozliczenie zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia dokonuje w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego

przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust.1,2.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą SM „JAS-MOS” Uchwałą Nr 144/VIII/21 z dnia 22.11.2021 r.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.12.2021r.
3. Z dniem wejścia w życie regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” przyjęty Uchwałą Nr 67/VII/2015 Rady Nadzorczej z dnia 15.12.2015r.i zmieniony Uchwałą Nr 136/VII/2016.