

REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu utrzymania należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i infrastruktury im towarzyszącej.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyłym stanie estetycznym.
3. Ewidencja księgowa funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

Ilekrót w regulaminie wymienione jest określenie jak niżej, należy przez to rozumieć:

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu mieszkalnego,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garaży, trafostacji, hydroforni i innymi budowlami, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat -powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych).
5. **Budynek** – obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest na trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
6. **Obiekt infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu:**
 - 1) sieci rozprawdzające, wraz urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków,
 - 2) urządzenia i zagospodarowanie terenu, w szczególności drogi, dojścia , dojazdy, zieleń i mała architektura,

- 3) sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.
7. **Obiekt małej architektury** – to niewielki obiekt obejmujący m.in.: obiekt architektury ogrodowej, obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej jak: piaskownica, huśtawka, drabinka i inne wyposażenie.
8. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne, wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym, garaże oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
9. **Mienie ogólne Spółdzielni** –nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób i nieruchomości w zakresie gruntów nie przypisanych wyodrębnionym nieruchomościom, zabudowane drogami wewnątrzosiedlowymi, chodnikami, miejscami postojowymi oraz tereny zielone.
10. **Mienie nieruchomości wspólnych** –lokale użytkowe położone w wyodrębnionych nieruchomościach (lokale na umowie najmu, lokale użytkowe posiadające własnościowe prawo do lokalu i lokale użytkowe z odrębną własnością), wynajmowane tereny pod działalność gospodarczą.
11. **Remont** – należy rozumieć prace remontowo-budowlane według definicji remontu w ustawie prawo budowlane.
12. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł na 1 m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, mienia nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni.
13. **Odpis na fundusz remontowy dźwigów** – jednostkowa wartość w zł na 1 m² powierzchni użytkowej lokali położonych w budynkach wyposażonych w dźwigi od II piętra wzwyż i 50% tej stawki dla lokali położonych na I piętrze.
14. **Świadczenie** – obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
15. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

§ 4

1. Fundusz remontowy podlega rozliczeniu po zakończeniu roku obrachunkowego, pokrywającego się z rokiem kalendarzowym.
2. Środki z funduszu remontowego wydatkowane są na:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi,
 - b) mienie nieruchomości wspólnych,
 - c) mienie ogólne Spółdzielni.
3. Odrębnie dla każdej nieruchomości środki z funduszu remontowego podlegają ewidencji w zakresie przychodów i wydatków.
4. Wydatki z funduszu poniesione na remonty mienia nieruchomości wspólnych są ewidencjonowane w wydatki wyodrębnionej nieruchomości, w której znajdują się dane lokale użytkowe bądź wynajmowane tereny.
5. Wydatki z funduszu poniesione na remonty mienia ogólnego Spółdzielni przypadające na nieruchomość winny by
6. ewidencjonowane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży zarządzanych przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ II

ZRÓDŁA ZASILANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO.

§ 5

Fundusz tworzą środki pochodzące z:

- a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej na podstawie zatwierdzonego rocznego planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni.
- b) dofinansowania dochodami z działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
- c) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- d) kwot uzyskanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
- e) z dotacji, subwencji, dofinansowania i darowizn,
- f) opłat stałych od każdego wodomierza w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- g) innych wpływów.

ROZDZIAŁ III

WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy stanu technicznego budynków i budowli oraz okresowe kontrole zasobów Spółdzielni w zakresie nieruchomości i mienia ogólnego Spółdzielni.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości. Zestawienie te stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
3. Podstawą do określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy dźwigów są potrzeby remontowe na naprawy bieżące i naprawy główne ustalone wspólnie z zakładem wykonującym konserwacje dźwigów.
4. Świadczenia na fundusz remontowy dźwigów i wydatki na remonty dźwigów są ewidencjonowane w zakresie nieruchomości, których dotyczą.
5. Świadczenia na fundusz remontowy od lokali na potrzeby Spółdzielni są naliczane w wysokości uchwalonego odpisu na 1 m² z odniesieniem w koszty eksploatacji podstawowej poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży danej nieruchomości w stosunku do całej powierzchni użytkowej zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.
6. Wysokość odpisów na fundusz remontowy od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży będących własnością lub w użytkowaniu członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić dodatkowe stawki odpisów na fundusz remontowy na sfinansowanie przyszłych remontów urządzeń szczególnych, będących na wyposażeniu niektórych budynków (np. urządzeń dźwigowych).
8. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić w drodze podjętej uchwały zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach, zależnie od wielkości poniesionych lub przewidywanych do poniesienia nakładów.
9. Fundusz remontowy zatwierdza Rada Nadzorcza równocześnie z uchwaleniem planów finansowo-gospodarczych Spółdzielni.

§ 7

Stawki odpisów przeznaczonych na remonty naliczane w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań lub lokali użytkowych i garaży winny uwzględniać:

- a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów,
- b) stan środków funduszu,
- c) pokrycie finansowe wcześniej wykonanych remontów.

§ 8

1. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni, a wpływy i wydatki środków funduszu na remonty ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

§ 9

Wpłaty na fundusz remontowy w wysokości ustalonej zgodnie z postanowieniami § 6 wnoszą :

1. Członkowie Spółdzielni w terminie określonym w Statucie Spółdzielni dla wnoszenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale w ramach opłaty eksploatacyjnej,
2. Osoby:
 - nie będące członkami, które posiadają własnościowe spółdzielcze prawo do lokali,
 - nie będące członkami, które posiadają odrębną własność lokali,w okresach miesięcznych w terminie wnoszenia opłat za zajmowany lokal.

ROZDZIAŁ IV

III. KIERUNKI WYDATKOWANIA.

§ 10

Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:

1. remonty zasobów mieszkaniowych,
2. remonty budynków i lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni,
3. remonty związane z usuwaniem wad technologicznych,
4. dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dla indywidualnych mieszkańców według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
5. wymianę elementów lub wymianę całych dźwigów osobowych,
6. remonty i wymiana obiektów małej architektury,
7. pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
8. pokrycie regresów kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
9. inne wydatki objęte planem remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
10. Remont chodników i dróg ,
11. Spłatę odsetek bankowych od zaciągniętych kredytów na wykonanie remontów,
12. Wymianę i naprawę wodomierzy,
13. inne wydatki objęte planem remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 11

W pierwszej kolejności środki funduszu przeznacza się na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp.

§ 12

W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, a w szczególności tych, które mają na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali

i osób trzecich, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 13

Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 14

1. Wykonywanie prac remontowych z funduszu remontowego odbywa się przez wykonawców wyłonionych zgodnie z zasadami Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów na wykonanie robót remontowych i inwestycyjnych.
2. Wyjątek od zasady określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu stanowi wybór wykonawcy na wymianę stolarki z refundacją części kosztów przez Spółdzielnię, którego dokonuje członek Spółdzielni.
3. W przypadku wykonywania prac remontowych przez własne służby konserwatorów koszty zużytych materiałów i koszty robocizny będą ujmowane w ewidencji wydatków funduszu w oparciu o fakturę wewnętrzną.

ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się:
 - napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, które zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i jej użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w zasobach Spółdzielni,
 - remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, które obciążają koszty danej działalności.
2. Koszty remontów, które obciążają właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, rozlicza się w pełnej wysokości w częściach przypadających na zajmowane przez nich lokale.
3. Za wykorzystanie funduszu zgodnie z zatwierdzonym planem odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
4. Zarząd zobowiązany jest do umieszczania rozliczenia środków z funduszu w rocznym sprawozdaniu przedkładanym organom Spółdzielni zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 16

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 6/2009 z dnia 26 lutego 2009r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku”

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej