

Tekst jednolity na dzień 7 lutego 2022 roku

**REGULAMIN TWORZENIA
I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZAŁĘSKA HAŁDA”
W KATOWICACH**

GRUDZIEŃ 2018 ROKU

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U z 2021 r. poz. 1208) – art. 6 ust. 3,
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz.U. 2021 r. poz. 2351),
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm),
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. 2019 r. poz. 1065).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda” w Katowicach

II. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI.

1. Spółdzielnia tworzy w ramach funduszu remontowego:
 - a) fundusz na remonty infrastruktury,
 - b) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Ewidencja księgową funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

III. FUNDUSZ NA REMONTY INFRASTRUKTURY

1. Fundusz na remonty infrastruktury finansuje remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu.
2. Do mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub Osiedlu zalicza się nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub Osiedla takimi jak np. sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, drogi, chodniki, place zabaw oraz nieruchomości niezabudowane.
3. Szczegółowy wykaz mienia, o którym mowa w ust. 2, stanowi załącznik do stosownej uchwały Zarządu.
4. Fundusz ten powstaje m.in. z:
 - a) odszkodowań, za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni wymienionym w ust. 2
 - b) odszkodowań z tytułu szkód górniczych przeznaczonych na remonty mienia Spółdzielni wymienionego w ust. 2,
 - c) części nadwyżki bilansowej Spółdzielni po opodatkowaniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - d) inne wpływy.

IV. FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

A. Zasady ogólne

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych finansuje remonty bieżące, kapitalne i modernizacyjne oznaczonych nieruchomości mieszkalnych w części dotyczącej budynków mieszkalnych oraz infrastruktury zaliczonej do nieruchomości podstawowej, a nie przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami.
3. Nie tworzy się odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla domów jednorodzinnych, garaży, lokali użytkowych i dzierżawy terenu.
4. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i współwłaścicielom lokali niebędących członkami odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
5. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określana jest w zł/m² przez Zarząd Spółdzielni; na podstawie założeń do Planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych Planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - b) saldo środków funduszu z roku poprzedniego.
7. Stawki odpisów w ciężar kosztów, o których mowa w ust. 6, mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów. Jednakże dla jednej nieruchomości podstawowej obowiązuje taka sama stawka odpisu w zł/m² powierzchni budynku lub budynków z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Stawka, o której mowa w ust. 6 i 7 może być zróżnicowana w obrębie danej nieruchomości mieszkalnej tylko w przypadku podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie o przeznaczeniu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych części nadwyżki bilansowej dla członków Spółdzielni. W takim przypadku różnicę w zł/m² pomiędzy stawkami dla członków i osób nie będących członkami stanowi część przekazanej nadwyżki bilansowej przypadającej na 1 m² powierzchni mieszkań użytkowanych przez członków Spółdzielni.
9. Roczny plan zadań rzeczowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych będący częścią Planu gospodarczego Spółdzielni uchwała Rada Nadzorczą na podstawie:
 - a) „Programów działania Spółdzielni” uchwalanych na okresy wieloletnie przez Walne Zgromadzenie,
 - b) przeglądów okresowych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

10. Uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny plan zadań rzeczowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych jest realizowany przez Zarząd ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych.
11. Ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych decyzją Zarządu mogą być pokrywane koszty związane z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców.

B. Obowiązki osób, którym przysługują prawa do lokali

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali o statusie odrębnej własności są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali o statusie odrębnej własności niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

C. Zasilanie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków posiadających odrębną własność lokali, posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni i najemców.
 - b) odpisów od lokali mieszkalnych w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków posiadających odrębną własność lokali, posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni i najemców. Dla lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi położone na drugiej i wyższych kondygnacjach powyżej drzwi wejściowych do budynku, odpis jest w pełnej wysokości, dla lokali znajdujących się na pierwszej kondygnacji powyżej drzwi wejściowych do budynku odpis zmniejsza się o połowę. Dla lokali znajdujących się na poziomie drzwi wejściowych do budynku nie tworzy się odpisu.
 - c) indywidualnych wpłat od mieszkańców z tytułu rozliczenia prac remontowych,

- d) odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków posiadających odrębną własność lokali, najemców, właścicieli lokali o statusie odrębnej własności i posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni – w wysokości wpłat obciążających ich jednorazowo i przeznaczonych na założenie instalacji domofonowej lub naprawę istniejącej.
2. Dodatkowe wpływy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowią:
- a) otrzymane odszkodowania z firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b) otrzymane odszkodowania z tytułu szkód górniczych dotyczące budynków mieszkalnych,
 - c) część nadwyżki bilansowej Spółdzielni po opodatkowaniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - d) otrzymane umorzenia pożyczek z WFOŚiGW dotyczące termomodernizacji budynków mieszkalnych,
 - e) otrzymane premie termomodernizacyjne dotyczące termomodernizacji budynków mieszkalnych,
 - f) inne środki (np. kredyty, dotacje).
3. Spółdzielnia gromadzi środki na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
4. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych podlegają podziałowi na wydzielone nieruchomości wg zasad:
- a) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla danej nieruchomości (ust.1 pkt. a wnoszone w opłatach za eksploatację podstawową – proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wg stawki odpisu,
 - b) środki z tytułów określonych w ust. 1 pkt b, c bezpośrednio na daną nieruchomość,
 - c) środki z tytułów określonych w ust. 2 pkt c proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków Spółdzielni,
 - d) środki z tytułów określonych w ust. 2 pkt a, b, e, f w całości na nieruchomość, której dotyczą,
 - e) środki z tytułu określonego w ust. 2 pkt. d w całości na nieruchomość, na której kontynuowane są kolejne prace termomodernizacyjne zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem gospodarczym Spółdzielni oraz z harmonogramem realizacji prac ustalonym z WFOŚiGW .

D. Wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych przeznacza się w szczególności na:
- a) finansowanie kosztów remontów bieżących, kapitalnych i modernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b) remonty, infrastruktury osiedlowej oraz małej architektury (drogi, parkingi, chodniki, place zabaw, śmietniki itp.), będące częścią danej nieruchomości,

- c) finansowanie usuwania wad technologicznych poprzez wykonywanie prac dociepleniowych i zabezpieczających elewacje budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - d) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty (np. docieplenia) zasobów mieszkaniowych,
 - e) spłatę odsetek od kredytów i pożyczek na remonty i termomodernizację zasobów,
 - f) zapłatę prowizji od kredytów i pożyczek na remonty i termomodernizację zasobów,
 - g) remonty dźwigów osobowych,
 - h) inne związane z remontami, konieczne wydatki np. pokrywanie obciążeń firmy ubezpieczeniowej, wewnętrzne i zewnętrzne koszty przygotowań obsługi technicznej, opinii, ekspertyz, nadzoru, wykonanie zaleceń organów kontrolnych itp..
2. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni i innymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań.
 3. Finansowanie remontów, o których jest mowa w ust. 2 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach. Decyzję o wydatkowaniu środków z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w uzasadnionych przypadkach podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 4. W przypadku gdy wysokość uchwalonego odpisu nie zapewnia pokrycia zaplanowanych kosztów remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, dopuszcza się zastosowanie kumulacji środków na kolejne lata
 5. Przeznaczenie środków, o których mowa w ust. 4 określone jest w rocznym planie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
 6. Po zamknięciu roku obrachunkowego sporządza się rozliczenie finansowe funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla każdej nieruchomości obejmujące kwotę odpisów na fundusz wraz z innymi źródłami finansowania oraz kwotę poniesionych nakładów.
 7. Stan niewykorzystanego w roku kalendarzowym funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub jego wykorzystanie powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia jako bilans otwarcia w roku następnym i ujmowany jest w planie funduszu na następny rok z podziałem środków na poszczególne nieruchomości.

V. INNE POSTANOWIENIA

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 1 stycznia 2007 roku na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w podziale na nieruchomości.
4. Po dokonaniu rozliczenia Spółdzielnia odpowiednio:
 - a) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość po potrąceniu ewentualnych należności według dokonanych naliczeń,
 - b) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do dochodzenia roszczeń z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.
6. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/RN/2018 w dniu 11 grudnia 2018 roku.
2. Zmiany do Regulaminu i jednolity tekst zostały uchwalone uchwałą Rady Nadzorczej nr 06/RN/2022 w dniu 07 lutego 2022 roku.
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 7 lutego 2022 r.