

REGULAMIN TWORZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. ŻWIRKI I WIGURY W GLIWICACH

PODSTAWA PRAWNA

§1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze – tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1285 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie z dnia 16.08.1999 r. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych – DZ. U. 1999 Nr 74 poz. 836.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§2

1. Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych przy czym w ramach gospodarki środkami funduszu remontowego realizowane są również działania Spółdzielni związane z termomodernizacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Środki funduszu pochodzą w szczególności z:
 - a. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości naliczanych wg zasad określonych w Regulaminie od powierzchni lokali znajdujących się w danych nieruchomościach;
 - b. środków z dotacji z instytucji samorządowych, funduszy celowych z Unii Europejskiej, premii termomodernizacyjnych itp., przeznaczonych na finansowanie robót remontowych w zasobach Spółdzielni;
 - c. środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d. kredytów bankowych;
 - e. kar umownych naliczanych Wykonawcom robót remontowych;
 - f. odszkodowań otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, jeżeli koszt likwidacji szkody stanowił wydatki funduszu remontowego.

2. Na podstawie art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, a koszty termomodernizacji budynków znajdujących się w nieruchomościach wielobudynkowych pokrywane są wyłącznie przez użytkowników lokali znajdujących się w tych budynkach.

§3

1. Środki funduszu remontowego, o których mowa w §2 przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnych, w tym części nieruchomości wspólnych znajdujących się wewnątrz lokali. Do nieruchomości wspólnych zalicza się:
 - a. ściany zewnętrzne i nośne budynków, łącznie z balkonami i loggiami;
 - b. klatki schodowe, korytarze (w tym piwniczne);
 - c. drzwi wejściowe do budynku i piwnicy;
 - d. pomieszczenia techniczne: pomieszczenia węzłów cieplnych, wodomierzy
 - e. Kominy i kanały wentylacyjne i spalinowe;
 - f. piony instalacji wodnej do zaworu odcinającego w mieszkaniach łącznie z zaworem;
 - g. piony instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikami podłączeniowymi stanowiącymi granicę zakresu napraw z wyłączeniem instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniach;
 - h. naprawa i wymiana pionów instalacji gazowej do zaworów odcinających;
 - i. instalacje elektryczne do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu od strony zasilania (bez skrzynki bezpiecznikowej wraz z bezpiecznikami w lokalu);
 - j. instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworem termostatycznym z głowicą termostatyczną (w przypadku żeliwnych grzejników);
 - k. instalacje odgromowe;
 - l. dźwigi osobowe;
 - m. remont i wymiana okien piwnicznych i okien na klatkach schodowych.

§4

1. W przypadku robót remontowych uwzględnionych w planie remontowym, lub wynikających z konieczności usunięcia awarii (np. pionów wod. – kan.) wewnątrz mieszkania do obowiązków użytkownika lokalu należy zdemontowanie urządzeń (mis ustępowych, wanien, brodzików i kabin prysznicowych, okładzin ceramicznych) w celu zapewnienia dostępu do pionów.

§5

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie przeprowadzonych przeglądów rocznych i pięcioletnich ustala potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i wnioskuje do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie planu remontów.
2. Zatwierdzony plan remontów może przewidzieć realizację zadań remontowych do wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym z uwzględnieniem stanu kredytów zaciągniętych na realizację robót remontowych w tym termomodernizacyjnych.
3. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd na podstawie planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Niezależnie od prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, gospodarowanie środkami funduszu remontowego prowadzi się w skali całych zasobów Spółdzielni, przy czym wpływy i wydatki zaewidencjonowane na poziomie poszczególnych nieruchomości powinny zostać zrównoważone w okresie do 5 lat od rozpoczęcia danego remontu z wyłączeniem robót termomodernizacyjnych, finansowanych kredytem bankowym, w przypadku których spłata poniesionych kosztów przez użytkowników lokali następuje zgodnie z harmonogramem ustalonym z bankiem kredytującym.
5. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
6. Przekroczenie środków zgromadzonych na remonty poszczególnych nieruchomości spowodowane zwiększeniem zakresu robót wymuszonym przyczynami zewnętrznymi, w tym w szczególności wystąpieniem awarii, wykonaniem prac usuwających zagrożenie oraz zapewniających bezpieczeństwo zamieszkiwania w budynku, wykonaniem nakazu organów administracji państwowej zostanie uwzględnione w stawce odpisu na fundusz remontowy w następnych latach.
7. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości w trybie art. 24¹ ust. 1 lub art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości, w tym z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości. W przypadku ujemnego salda funduszu remontowego właściciele lokali zobowiązani są do spłaty zadłużenia w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozliczenia od Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów właścicieli w danej nieruchomości. W przypadku braku spłaty przez właścicieli kwot wynikających z rozliczenia Spółdzielnia winna egzekwować należności poprzez skierowanie roszczeń na drogę postępowania sądowego.

§6

1. Wysokość stawek odpisów i opłat na fundusz remontowy od 1 m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości ustala Rada Nadzorcza.
2. Wysokość stawek odpisów i opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od:
 - a) ich stanu technicznego;
 - b) konstrukcji budynków;
 - c) okresu eksploatacji budynków;
 - d) rodzaju zabudowy;
 - e) wyposażenia.
3. Wysokość stawek odpisu i opłat na fundusz remontowy w ramach opłat za użytkowanie lokali ustalana jest w jednakowej wysokości dla wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości, przy czym w odniesieniu do budynków poddanych procesowi termomodernizacji ustalona wysokość odpisu na fundusz remontowy zostaje podwyższona o odpis na pokrycie kosztów wykonanych robót remontowych i kosztów związanych z kredytowaniem realizacji zadań.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy ustalana jest na podstawie zatwierdzonego planu remontów i powinna również uwzględniać:
 - a) stan funduszu remontowego na początku roku;
 - b) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów wynikających z przeglądów okresowych;
 - c) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów wynikających z Prawa Budowlanego dotycząca w szczególności utrzymania stanu technicznego nieruchomości zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochronę zdrowia, ochronę przeciwpożarową, zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną;
 - d) przewidywane wydatki na modernizację i wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a w szczególności na urządzenia dźwigowe;
 - e) możliwość uzyskania dodatkowych środków na realizację zadań remontowych.

§7

1. Środki funduszu remontowego mogą zostać wydatkowane wyłącznie na realizację zadań, określonych w planie remontów lub robót wymuszonych przyczynami powstałymi po zatwierdzeniu planu, a związanych z wystąpieniem awarii, konieczności wykonania prac usuwających zagrożenie oraz zapewniających bezpieczeństwo zamieszkiwania w budynkach/nieruchomości, wykonania nakazu administracji państwowej.
2. Plan remontów może być korygowany w każdym czasie w sytuacji konieczności uwzględnienia w planie wykonania robót wynikających z awarii, zdarzeń losowych warunków pogodowych oraz wniosków lokatorów.
3. Korekta planu remontów każdorazowo zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą.

1. Traci moc „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach” zatwierdzony Uchwałą Nr 35/11/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach z dnia 09.11.2020 r.
2. Regulamin niniejszy zatwierdzony został Uchwałą Nr.....38/06/2023.....Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Żwirki i Wigury w Gliwicach z dnia.....7.06.2023.....r
3. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

PROTOKOLANT
RADY NADZORCZEJ

Alicja Banbayzud.....

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

MPS.....

