

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W ZAKOPIAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZAKOPANEM

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 845.
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz.1285, z 2019r. poz. 730.
3. Statut spółdzielni.

§ 1

1. Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.

§ 2

Ilekróć w regulaminie używa się określenia:

1. Zespół mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki, wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami (kotłownie, klatki schodowe strychy, piwnice, garaże itp.), pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu (zbiorniki, rurociągi, przewody, sieci, budowle, itp.)
2. Remont – 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.
3. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali oraz nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo - kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi.
4. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członkowie Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - d) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
5. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnia ta dla nieruchomości wyodrębnionych określona jest w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (udział), a dla nieruchomości jeszcze niewyodrębnionych określona jest w dokumencie przydziału.

6. Odpis na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczaną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontu nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym.
2. Spółdzielnia może tworzyć również fundusze remontowe celowe inne niż określone w niniejszym regulaminie.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty całego zasobu mieszkaniowego stanowiącego własność spółdzielni i zarządzanego na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na:
 - usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - wymianę zużytych i niesprawnych elementów i urządzeń,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów ulepszeń, usuwania wad i usterek budowlanych, powstałych po okresie gwarancji, ociepleń,
 - pokrycie kosztów remontów i napraw w lokalach użytkowanych na podstawie umowy najmu oraz w lokalach odzyskanych przez spółdzielnię,
 - pokrycie regresów firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód majątkowych powstałych w zasobach mieszkaniowych z przyczyn niezależnych od użytkowników lokali.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków z zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w „Regulaminie obowiązków spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz mieszkań i lokali użytkowych”.

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo – gospodarczym spółdzielni.
 - b) innych źródeł.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy odnoszone w ciężar kosztów, 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. Dla jednej nieruchomości obowiązuje taka sama stawka odpisu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią jednocześnie oddzielną, obowiązującą w tej samej wysokości opłatę eksploatacyjną.
4. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków określonych w § 3 ust. 3 regulaminu, a dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości, z uwzględnieniem zapisów „Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw i remontów wewnątrz mieszkań i lokali użytkowych”.
5. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 7, ustala się okresowe podniesienie

stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

6. Saldo funduszu remontowego danej nieruchomości przechodzi na rok następny.
7. W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest:
 - ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo na funduszu remontowym, proporcjonalnie do udziałów w terminie 30 dni od daty zarejestrowania nowopowstałej Wspólnoty Mieszkaniowej.
 - dodatnie, właściciele lokali otrzymują zwrot, proporcjonalnie do posiadanego udziału, jednak nie wcześniej niż po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa.

§ 5

1. Fundusze remontowe celowe, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszego regulaminu, tworzone są w celu zrealizowania określonych zadań remontowych w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy celowy z:
 - odpisów w ciężar kosztów, jeżeli cel objęty remontem stanowi spółdzielczy zasób mieszkaniowy,
 - wpłat użytkowników lokali.

§ 6

1. Zakres prac remontowych dla nieruchomości ujmowanych w planie rzeczowym remontów, sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli oraz wniosków użytkowników lokali.
2. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są przez Zarząd Spółdzielni, na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.
3. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy, zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej w Planie gospodarczo finansowym Spółdzielni.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, określonego w § 3 ust. 1 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem środków wynikających z ewidencji, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu:
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
5. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów, w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych, np. spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów.
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

3. W trakcie realizacji rzeczowego planu remontów należy zapewnić:
 - a) realizację robót wynikającą z zatwierdzonego rzeczowego planu remontów,
 - b) bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia prac remontowych,
 - c) stosowanie materiałów, wyrobów i technologii dopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali w trakcie prac remontowych oraz podnoszących walory użytkowe lokali.
4. Prowadzone prace remontowe podlegają bieżącej kontroli oraz odbiorowi przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje.
5. Nadzór nad realizacją rzeczowego planu remontów sprawuje Zarząd Spółdzielni.

§ 8

Do obciążeń funduszu remontowego nie zalicza się wydatków poniesionych na konieczną bieżącą konserwację i na drobne naprawy. Koszty tych prac obciążają koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 9

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem uchwałą nr 8/55 z dnia 30.09.2020r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Traci moc dotychczasowy regulamin funduszu remontowego w Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem stanowiący załącznik do uchwały nr 20/11 Rady Nadzorczej z dnia 04.10.2016r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....
Maria Bąk

.....

.....
Bartłomiej Szczerba

