

REGULAMIN

funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.)

Kodeks Cywilny

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach może być tworzony dodatkowy odpis na remonty kapitalne – termomodernizacje.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- nieruchomości – należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
- remoncie – 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 materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- pożyczka wewnętrzna – środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości w obrębie której, konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na tym funduszu i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze suszarnie, wózkownie, pomieszczenia techniczne, piwnice. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

- infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu – należy przez to rozumieć:

a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),

b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura),

c) hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;

- obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:

a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),

b) obiekty architektury ogrodowej,

c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku

e) ogrodzenia i bramy.

3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku” tworzony jest fundusz na remonty.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu na remonty, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty tych nieruchomości zgodnie z § 103 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu na remonty odbywa się na zasadach określonych w w/w ustawie.

7. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na funduszu na remonty danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

8. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość angażowania wolnych środków z tego funduszu na przedterminowe spłaty kredytów obciążających fundusz remontowy.

9. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami z funduszu zasobowego lub z rachunku obrotowego Spółdzielni.

10. Decyzję w sprawach, o których mowa w ust. 4 i 5 podejmuje Zarząd Spółdzielni za uprzednią zgodą Rady Nadzorczej.

11. W przypadku finansowania remontu kredytem bankowym, Zarząd zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, musi uzyskać zgodę większości użytkowników właścicieli wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej.

12. Środki na remonty pochodzące z kredytu bankowego podlegają spłacie przez Użytkowników lokali nieruchomości na których te środki wydatkowano, a spłata następuje w ratach miesięcznych na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą.

13. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:

- a) wykonywanie robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
- b) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniem bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
- c) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowania kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,
- d) remontów i instalacji gazowych i centralnego ogrzewania.

14. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku podziału Spółdzielni i odłączenia kredytowanej nieruchomości oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i przejścia pod jurysdykcję przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

15. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej powinna określać:

- a) wysokość pożyczki oraz wysokość ewentualnego oprocentowania,
- b) okres spłaty,
- c) przeznaczenie środków,
- d) sposób i termin zwrotu pożyczki.

16. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanej nieruchomości, informując o wysokości pożyczki, przeznaczeniu środków, sposobie i terminie zwrotu pożyczki.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 5 niniejszego regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata na fundusz na remonty w formie odpisu naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu.

2. Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty w podziale na osiedla z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości.

3. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz na remonty poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości oraz spłatę salda ujemnego na funduszu na nieruchomości.

4. W przypadku gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 5 niniejszego regulaminu w danej nieruchomości wnoszą o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz na remonty, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz na remonty, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50% +1) wyrażona w formie pisemnej.

Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu na remonty

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:

- 1.1. naliczeń odpisów podstawowych na fundusz na remonty nieruchomości,
- 1.2. naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz na remonty nieruchomości zgodnie z Rozdziałem III. pkt 4 niniejszego regulaminu,
- 1.3. kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
- 1.4. odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- 1.5. kredytów bankowych
- 1.6. dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
- 1.7. innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu na remonty

1. Fundusz na remonty przeznacza się na:

- 1.1. remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic lokatorskich i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku”,
- 1.2. docieplenie ścian, stropodachów budynków mieszkalnych.
- 1.3. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego zgodnie z § 148 ust. 1 Statutu Spółdzielni,
- 1.5. innych wydatków z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

2. Przeglądy techniczne budynków, z których wynika potrzeba przeprowadzenia remontów.

3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące hydroforni, kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, elektroenergetycznych, gazowych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

4. Koszt własnych służb remontowych, o ile nie jest planowana do pokrycia w kosztach eksploatacji.

5. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk obciążają wyłącznie lokale mieszkalne na osiedlu, na którym wykonano remont proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości.

6. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remontów chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdných, parkingów oraz obiektów małej architektury obciążają wszystkie nieruchomości na osiedlu, na którym remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

7. Koszty remontów garaży oraz lokali użytkowych własnościowych i lokali na potrzeby własne Spółdzielni rozliczane są wg tych samych zasad co lokale mieszkalne.

8. Z kwot zabezpieczonych w planie rzeczowo-finansowym funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych jako rezerwa, wydatkowane mogą być wyłącznie środki finansowe na pokrycie kosztów prac remontowych będących skutkiem awarii oraz zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z póź.zm.), ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z póź.zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), Kodeksu Cywilnego, Statutu Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SMB nr 33 /2009 z dnia 12 grudnia 2009r. i obowiązuje od dnia 01.01.2010 roku.