

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SADYBA” w KATOWICACH

§ 1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2020.275 z dnia 2020.02.20),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020.1465 z dnia 2020.08.27),
3. Statut Spółdzielni,
4. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II Pojęcia

§ 2

1. Pod pojęciem remontu kapitalnego rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie obiektowi budowlanemu pierwotnej wartości technicznej i użytkowej, w szczególności gruntowny remont (wymianę) obejmujący co najmniej 50% stanu fizycznego poszczególnego elementu lub instalacji obiektu budowlanego.
2. Pod pojęciem remontu modernizacyjnego rozumie się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) budynku lub lokalu wraz z infrastrukturą techniczną poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych, funkcjonalnych lub użytkowych, podwyższających wartość użytkową budynku i infrastruktury towarzyszącej.

III. Postanowienia ogólne

§ 3

1. Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Sadyba”.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a. remonty, rozbudowę, przebudowę, zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury służącej budynkom,
 - b. remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym realizację uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu remontów kapitalnych i modernizacyjnych oraz innych remontów, napraw, takich jak np. modernizacja infrastruktury c.o, wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania, wymiana wewnętrznej instalacji c.o. , modernizacja instalacji elektrycznej, w zakresie obejmującym piony i rozprowadzenia do liczników lokalowych, usuwanie skutków awarii oraz robót wynikających z decyzji Zarządu Spółdzielni, związanych z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców,
 - c. prac przygotowawczych do wykonania remontów kapitalnych lub modernizacji zasobów, takich jak prace badawcze, studia, ekspertyzy, dokumentacja projektowa i techniczna,
 - d. innych elementów pozostałego mienia Spółdzielni,
 - e. ewentualnych odszkodowań, kar umownych, a także strat i odsetek związanych z realizacją i finansowaniem robót remontowych i modernizacyjnych,

- £. spłatę kredytu i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych/rewitalizacji.
- 4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów w lokalach mieszkalnych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, obciążają użytkowników tych lokali.
- 5. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy :

- członków Spółdzielni,
- właścicieli lokali,
- osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- najemców lokali mieszkalnych,
- użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

§ 5

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z :
 - a. odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, od garaży wbudowanych i od garaży wielostanowiskowych i innych garaży,
 - b. środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - c. przychodów z umorzonych kwot kredytów bankowych i pożyczek,
 - d. podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia.
 - e. kredytów bankowych i pożyczek,
 - f. dotacji przedmiotowych,
 - g. odsetek od ulokowanych środków funduszu pomniejszonych o koszty obsługi operacji bankowych,
 - h. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki pomniejszonych o koszt ich usunięcia,
 - i. innych wpływów.
2. Środki uzyskane z tytułu określonego w ust. 1 punkt d podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 6

1. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Wysokość opłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalana jest przez Radę Nadzorczą. W nieruchomościach wielobudynkowych obowiązują stawki opłat w jednakowej wysokości dla wszystkich użytkowników danej nieruchomości.

4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za lokal.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem określonym w § 7 niniejszego Regulaminu.

§ 7

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie opracowanego rocznego planu remontów w ramach posiadanych środków.
2. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, przechodzi do rozliczenia w latach następnych.
3. Dopuszcza się możliwość korzystania ze zwrotnej pożyczki finansowej poprzez skorzystanie ze środków z innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych, a zachodzi konieczność wykonania niezbędnych prac remontowych w celu utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym.
4. Pożyczka finansowa podlega zwrotowi w następnym roku kalendarzowym lub w latach następnych.

§ 8

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego wyłącznie w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej i wyjścia ze spółdzielni, a mianowicie:
 - a. podjęcia przez właścicieli, na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b. wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego według stanu środków na koncie danej nieruchomości zaewidencjonowanego na ostatni dzień roku kalendarzowego, w którym powstały okoliczności wymienione w ust. 1.
4. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

IV. Postanowienia końcowe

§ 9

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Sadyba Uchwałą Nr 6/2020 w dniu 07.09.2020r.
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia podjęcia.
3. Z dniem wejścia w życie regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Sadyba” w Katowicach przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.07.2009r. i pozostałe zmieniony w tym Uchwałą Nr 5/R/2008 z dnia 28.04.2008r.