

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SM ENERGETYK

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1465).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 275).
3. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej ENERGETYK.

III. FUNDUSZ REMONTOWY

§ 2

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w podziale na:
 - a. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
 - c. Fundusz remontowy wymiany wodomierzy.
 - d. Fundusz remontowy wymiany liczników ciepła
2. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może utworzyć celowy fundusz remontowy.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów i infrastruktury im służącej oraz na koszty z nimi związane.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które zgodnie z obowiązującymi przepisami , obciążają użytkowników lokali z zastrzeżeniem pkt 6.

5. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami.
6. Fundusz remontowy może zostać przeznaczony na pokrycie kosztów koniecznych napraw obciążających użytkownika lokalu (tj. napraw w rozumieniu odpowiedniego obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw lokali i rozliczeń z użytkownikami lokali zwalniającymi lokale), jeżeli konieczność dokonania takich napraw wynika z okoliczności związanych z ogólnym zarządem nieruchomości, w tym w szczególności z przeprowadzonych lub planowanych przez Spółdzielnię remontów zasobów mieszkaniowych lub wprowadzania zmian w rodzaju dostarczanych do budynku mediów. Decyzja o przeznaczeniu funduszu na powyższy cel i wysokość maksymalnej kwoty refundacji leży po stronie Zarządu Spółdzielni prowadzącego gospodarkę funduszem remontowym.

§ 3

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości dotyczy :
 - członków Spółdzielni ,
 - właścicieli lokali ,
 - najemców lokali,
 - użytkowników lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego,z zastrzeżeniem § 9 pkt. 2 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM Energetyk.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy mienia SM dotyczy wszystkich członków Spółdzielni.

§ 4

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony jest z :
 - a) odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b) środków otrzymanych na dofinansowanie celowe,
 - c) kwot uzyskanych kar umownych i odszkodowań od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego danej nieruchomości,
 - d) kwot wypłaconych odszkodowań przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego tej nieruchomości,

- e) nadwyżki bilansowej w przypadku podjęcia odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) dodatkowych wpłat użytkowników lokali, finansujących w części ustalone z nimi roboty remontowe,
 - g) dodatkowych wpłat z tytułu ustanowienia w obrębie danej nieruchomości np. służebności przesyłu, przejazdu lub innych rekompensat finansowych wnoszonych z tytułu trwałego obciążenia nieruchomości ,
 - h) innych środków określonych odrębnymi przepisami .
2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni tworzony jest z:
- a) odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy mienia Spółdzielni przez członków Spółdzielni
 - b) środków otrzymanych na dofinansowanie celowe,
 - c) kwot uzyskanych kar umownych i odszkodowań od wykonawców robót remontowych finansowanych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - d) kwot wypłaconych odszkodowań przez ubezpieczycieli za szkody powstałe na mieniu Spółdzielni,
 - e) nadwyżki bilansowej w przypadku podjęcia odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) innych środków określonych odrębnymi przepisami
3. Fundusz remontowy wymiany wodomierzy tworzony jest z odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy wymiany wodomierzy poszczególnych nieruchomości.
4. Fundusz remontowy wymiany liczników ciepła tworzony jest z odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy wymiany liczników ciepła poszczególnych nieruchomości.
5. Środki uzyskane z tytułu określonego w ust.1 pkt e powyżej podlegają podziałowi na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danych nieruchomościach.

§ 5

1. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy określa się przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb remontowych nieruchomości planowanych do realizacji w danym okresie, oraz stanu środków finansowych na funduszu remontowym tej nieruchomości.
2. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy uchwalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. W nieruchomościach wielobudynkowych obowiązują stawki odpisu na fundusz remontowy w jednakowej wysokości dla wszystkich użytkowników nieruchomości.

4. Wpłaty na fundusz remontowy wnoszone są w ramach opłat za używanie lokali i ustala się je:
 - a. Dla funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości - od powierzchni użytkowej tych lokali,
 - b. Dla funduszu remontowego mienia Spółdzielni – w jednakowej wysokości na każdego członka Spółdzielni,
 - c. Dla funduszu remontowego wymiany wodomierzy – na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu.
 - d. Dla funduszu remontowego wymiany liczników ciepła – na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru ciepła dla lokalu
5. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy wymiany wodomierzy stanowi $\frac{1}{60}$ planowanego kosztu wymiany wodomierza pomnożonej przez ilość wodomierzy w lokalu.
6. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy wymiany liczników ciepła stanowi $\frac{1}{60}$ poniesionego kosztu wymiany licznika ciepła pomnożonej przez ilość liczników dla lokalu.

§ 6

1. Zarząd Spółdzielni opracowuje plan remontów:
 - a) indywidualnie dla każdej wyodrębnionej nieruchomości,
 - b) ogółem dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
2. Plan remontów określający zakres rzeczowy i finansowy planowanych do wykonania robót zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Zakres prac remontowych zawartych w planie rzeczowo – finansowym remontów sporządza się na podstawie kontroli okresowych i przeglądów bieżących stanu technicznego budynków i budowli. Terminy i częstotliwość kontroli i przeglądów okresowych określone są w przepisach prawa budowlanego.
4. Podejmując uchwałę zatwierdzającą rzeczowy plan remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w środkach finansowych funduszu remontowego, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - c) stopień zużycia i uszkodzenia elementów technicznych budynku i budowli,
 - d) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - e) zachowanie należytego stanu sanitarnego budynków,

- f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych organów i urzędów.
- 5. Spółdzielnia może opracować 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 spowodowanych awarią, a w szczególności tych, o których mowa w § 6 ust. 4 pkt a i b, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością ustaloną w rocznym planie remontów. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac, ich kosztu, oraz wystąpić z wnioskiem o korektę planu rzeczowo – finansowego remontów na bieżący rok .
2. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza ustaloną kolejnością Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę planu rzeczowo - finansowego remontów na bieżący rok.

§ 8

1. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się na podstawie planu rzeczowo – finansowego remontów opracowanego dla odrębnych nieruchomości oraz dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na dany rok.
2. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni .
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej z nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego .
4. Fundusz remontowy niewykorzystany w danym roku, bądź wykorzystany powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia w roku następnym.
5. W wyjątkowych przypadkach tj. w stanach zagrażających bezpieczeństwu użytkowników lokali i trwałości substancji mieszkaniowej, przy braku środków finansowych na remonty pochodzących z danej nieruchomości - źródłem finansowania remontów mogą być przejściowo wpływy funduszu remontowego z innych nieruchomości które podlegają zwrotowi w okresie nie dłuższym niż okres jednego roku .

§ 9

Jeżeli w obrębie określonej nieruchomości powstanie Wspólnota Mieszkaniowa , Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego

zasobów mieszkaniowych i potrąceniu zobowiązań właścicieli wobec Spółdzielni, odpowiednio :

- a) przekazuje niewykorzystany fundusz właścicielom lokali w tej nieruchomości w częściach proporcjonalnych do zajmowanej przez nich powierzchni użytkowej lokali, albo
- b) obciąża poszczególnych właścicieli lokali w tej nieruchomości obowiązkiem dopłat w częściach proporcjonalnych do zajmowanej przez nich powierzchni użytkowej lokali

IV. CELOWY FUNDUSZ REMONTOWY

§ 10

1. W przypadku uzasadnionej potrzeby realizacji w obrębie zasobów mieszkaniowych przedsięwzięć remontowo – modernizacyjnych przekraczających wartość trzyletniego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości , Spółdzielnia na wniosek większości lokatorów, na podstawie i na warunkach określonych uchwałą Rady Nadzorczej, może zasilić fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości innymi wolnymi środkami, przeznaczonymi na konkretne przedsięwzięcia i podlegającymi zwrotowi.
2. Spłata powstałych zobowiązań przez użytkowników nieruchomości, z tytułu zasilenia, o którym mowa w pkt. 1 powyżej, następuje w ramach bieżących opłat za użytkowanie lokalu .
3. Fundusz o którym mowa w §4 pkt.1b i §4 pkt. 2b powyżej rozliczony zostanie po całkowitym zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 29.09.2020 Uchwałą numer 694/23/20 i ma moc obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego oraz remontowego funduszu celowego w zasobach mieszkaniowych SM ENERGETYK uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2018 roku.