

Regulamin
funduszu remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Notecią

Art. 1 Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz.1560)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 1222 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015r., poz. 1892 z późn. zm.)
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry

Art. 2 Definicje

§ 2

1. **Lokal** – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze.
2. **Użytkownik lokalu** - należy przez to rozumieć w szczególności:
 - a) członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właściciel lokalu
 - c) najemca w rozumieniu przepisów prawa cywilnego,
 - d) osoba korzystająca z lokalu, a nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu.
3. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi lub użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia użytkowa lokalu zgodna z uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
5. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne, lokale, części wspólne nieruchomości mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury, wchodzące w skład budynków mieszkalnych lub znajdujące się poza nimi , których istnienie jest niezbędne do prawidłowego korzystania z lokali , jak również ułatwiające im dostęp do budynków mieszkalnych oraz zapewniające sprawne ich funkcjonowanie oraz administrowanie.
6. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

- 7. Mienie wspólne** – stanowią obiekty stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności:
- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - tereny rekreacyjne, w tym place zabaw i boiska,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
- 8. Mienie Spółdzielni** – stanowią nieruchomości będące przedmiotem własności lub współwłasności, użytkowania wieczystego lub współużytkowania wieczystego gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącymi członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
- Mienie spółdzielni stanowią w szczególności:
- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - nieruchomości niezabudowane.
- 9. Ewidencja i rozliczenie funduszu remontowego** – prowadzenie wykazu wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Art. 3 Zasady ogólne

§ 3

- Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek wpłat na fundusz dotyczy użytkowników lokali, o których mowa w § 2 ust. 2, z wyłączeniem litery c).
- Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości lub budynków.
- Wysokość odpisu na fundusz remontowy nieruchomości jest określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej, w ramach rocznych planów remontów.
- Z czynszu najmu lokali użytkowych położonych w budynkach mieszkalnych tworzony jest odpis na fundusz remontowy w wysokości identycznej jak dla lokali mieszkalnych w danym budynku.

5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości są kumulowane i nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

Art. 4 Fundusz remontowy nieruchomości

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy się z:
- a) odpisu na fundusz remontowy, naliczanego w danej nieruchomości, w podziale na budynki,
 - b) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
 - c) pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, na podstawie uchwały walnego zgromadzenia o podziale wyniku finansowego spółdzielni,
 - d) dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, w tym z kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych przychodów.

§ 5

1. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni, a ewidencję naliczeń, należnych wpływów i wydatków na remonty z podziałem na nieruchomości i budynki.
2. W przypadku niewystarczającej ilości zgromadzonych środków na koncie funduszu remontowego danej nieruchomości lub budynku, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wykonaniu prac remontowych angażując środki zgromadzone na koncie funduszu remontowego Spółdzielni.
3. Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji nieruchomości w celu utrzymania ich w należyтым stanie technicznym,
 - b) spłatę kredytów i odsetek od kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych,
 - c) koszty remontów mienia wspólnego i mienia Spółdzielni, które obciążają nieruchomości związane z tym mieniem.

Art. 5 Wysokość odpisów na fundusz remontowy

§ 6

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów,
 - b) stan środków funduszu remontowego.
2. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości lub budynków.

Art. 6 Zasady dotyczące wymiany okien

§7

Niżej wymienione zasady dotyczą dofinansowania do wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych. Zasady dofinansowania do wymiany stolarki w lokalach użytkowych ustala Zarząd, indywidualnie dla każdego przypadku.

1. Dofinansowaniu podlegają okna mieszkaniowe ściennie i drzwi balkonowe oraz okna dachowe, które wyposażone są w nawiewniki powietrza. Nie podlegają dofinansowaniu drzwi wejściowe do mieszkań, piwnic oraz wewnątrzlokalowe.
2. Dofinansowanie do wymiany stolarki przyznawane jest wyłącznie przy wymianie stolarki pierwotnej.
3. Koszty związane z wymianą stolarki, w momencie jej wymiany, ponosi użytkownik lokalu.
4. Warunkiem przyznania dofinansowania jest dostarczenie do Spółdzielni faktury za wymienioną stolarkę, łącznie z wymiarami opisanymi przez firmę wymieniającą stolarkę.
5. Kwotę dofinansowania do wymiany stolarki ściennej oblicza się według wzoru:

$$D = \frac{a * b * (c + 10)}{100}$$

gdzie:

D – kwota dofinansowania do wymiany stolarki

a – powierzchnia wymienionej stolarki [m²],

b – średnia cena 1m² okna z PCV na podstawie faktur z roku poprzedniego,

c – wiek budynku w latach.

Kwota dofinansowania do wymiany okien dachowych to dwukrotność kwoty wynikającej z powyższego wzoru.

6. W przypadkach szczególnych decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Art. 7 Zasady dotyczące wymiany kotłów dwufunkcyjnych

§8

W związku z występowaniem w budynkach systemu ogrzewania, w którym mieszkańcy nie ponoszą kosztów, związanych z utrzymaniem instalacji w gotowości do pracy, jak to ma miejsce w pozostałych budynkach spółdzielni, do obowiązków mieszkańców tych budynków należy ponoszenie kosztów, związanych z wymianą kotłów dwufunkcyjnych.

1. Źródłem dofinansowania wymiany kotłów jest fundusz remontowy nieruchomości.
2. Dofinansowanie jest przyznawane na pisemny wniosek lokatora, nie częściej niż raz na dziesięć lat od momentu zakupu urządzenia.
3. Decyzja o dofinansowaniu podejmowana jest na podstawie oceny stanu technicznego urządzenia, sporządzonej przez osobę, posiadającą odpowiednie uprawnienia, działającą na zlecenie spółdzielni.
4. Spółdzielnia wskaże typ, producenta oraz firmę, dokonującą wymiany kotła.
5. Spółdzielnia dofinansuje 50% kwoty, poniesionej na zakup urządzenia i jego montaż. Warunkiem uzyskania dofinansowania jest przedłożenie w siedzibie spółdzielni faktury wymiany i montażu urządzenia.
6. Refundacja nastąpi po dokonaniu wymiany, w miarę posiadanych przez nieruchomość środków finansowych na funduszu remontowym.
7. Po okresie gwarancji, koszty naprawy wymienionych urządzeń obciążają lokatora.
8. W przypadkach innych, nie uregulowanych powyżej, decyzję podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Art. 8 Rozliczanie funduszu remontowego

§ 9

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 zawierana jest w formie pisemnej. W przypadku braku woli zawarcia umowy przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, będzie ona obciążana kosztami za bezumowne korzystanie z mienia spółdzielni.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 10

1. Spółdzielnia w przypadku:
 - 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,rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dnia od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane od dnia 01 sierpnia 2007 roku, na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego.

5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 1.

Art. 9 Postanowienia końcowe

§ 11

Koszty remontów lokali użytkowych oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.

§ 12

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/2018 w dniu 26.02.2018r. i obowiązuje od dnia 01.03.2018r.
2. Z dniem 28.02.2018r. traci moc regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 164/2016 w dniu 24.10.2016r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Dariusz Chróściński

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Władysław Kwadrans