

REGULAMIN

FINANSOWANIA REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ GROMADZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”

Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie.

§2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm.);
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.);
- 3/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 180 poz. 903 z późn. zm.);
- 4/ ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.);
- 5/ rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 poz. 836);
- 6/ rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690);
- 7/ Statutu Spółdzielni

§ 3

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

1. **Spółdzielnia** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Energetyk”
2. **Radzie** - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”
3. **Zarządzie** - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”.
4. **członku lub członkach** - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” zajmującego lokal na podstawie przydziału lub umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub posiadającego prawo do odrębnej własności do lokalu.
5. **właścicielu** - rozumie się osobę niebędącą członkiem spółdzielni, a posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębną własność, do lokalu będącego w

zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”

6. **użytkownikowi lokalu** - rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, faktycznie użytkujące ten lokal;
7. **funduszu** - rozumie się przez to Fundusz Remontowy tworzony w spółdzielni;
8. **zasobach mieszkaniowych** - rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowlami, obiektami małej architektury a także wyodrębnione lokale;
9. **nieruchomości wspólnej** - rozumie się przez to nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi (w tym spółdzielni). Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty;
10. **mieniu spółdzielni** - rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości spółdzielni, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali (np. budynki i lokale użytkowe, infrastruktura techniczna);
11. **mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego użytkowania** - rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom budynku lub osiedla (np. drogi, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne),
12. **remencie** - rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności) jak również naprawę lub przebudowę budynku mającą na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze, a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
13. **konserwacji** - rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
14. **lokalach nie wyodrębnionych** - rozumie się przez to lokale nie wyodrębnione w nieruchomościach wspólnych, które pozostają własnością spółdzielni;
15. **lokalu o innym przeznaczeniu** - rozumie się przez to lokal użytkowy, garaż, pomieszczenie gospodarcze, schowki;
16. **regulaminie** - rozumie się przez to niniejszy regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego.

§ 4

1. Wydatki ponoszone przez spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane, ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na:
 - 1/ remonty poszczególnych nieruchomości,
 - 2/ remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców budynku lub osiedla,
 - 3/ remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni służące do prowadzenia

przez spółdzielnię działalności statutowej, gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej (budynki biurowe, wynajmowane lokale użytkowe, garaże itp.).

2. Do zadań spółdzielni należy wykonywanie remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust.1.
3. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacje, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji budynków lub kosztów ogólnych zarządu spółdzielni. Szczegółowy zakres prac konserwacyjnych określa zał. nr 1. Wydatki te winny być uwzględnione w planie finansowym.

§ 5

1. Właściciele lokali pokrywają we własnym zakresie koszty konserwacji i remontów tych lokali oraz znajdujących się w nich urządzeń. Szczegółowy podział obowiązków obciążających spółdzielnię i członków lub właścicieli określa „Regulamin obowiązków spółdzielni, jej członków lub właścicieli w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń z członkami lub właścicielami zwalniającymi lokale w Spółdzielni
2. Naprawa uszkodzeń w budynku, powstałych z winy osoby korzystającej z lokalu znajdującego się w tym budynku, obciąża członka lub właściciela tego lokalu.

Rozdział II

PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

§ 6

1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów rzeczowo — finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.
3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w § 4 ust.1 pkt. 1-3 Regulaminu.
4. Zatwierdzony plan wydatków z funduszu remontowego musi być zbilansowany z planem przychodów funduszu na dany rok, w korelacji z saldem roku ubiegłego.

§ 7

1. Na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, spółdzielnia obowiązana jest do przeprowadzania okresowej kontroli, której podlegają:
 - 1) co najmniej **raz w roku** elementy budynków, budowli i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku, w szczególności sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:
 - a) zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, filary, attyki), balustrad, loggi i balkonów,
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku,

- f) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
 - g) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - h) instalacji gazowych,
 - i) przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
- 2) co najmniej **raz na 5 lat** sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w pkt.1), instalacje elektryczne i odgromowe wraz z zabezpieczeniami przed porażeniem oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetyka budynku i jego otoczenia.
2. Z przeprowadzonych kontroli jak w ust. 1. sporządza się protokoły zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 8

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo - finansowych remontów. Zarząd bierze pod uwagę:
- 1/ stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli, określony w protokole z przeglądu,
 - 2/ zalecenia pokontrolne wynikające z przeprowadzonych kontroli, o których mowa w § 7 Regulaminu,
 - 3/ wnioski przyjęte przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni,
 - 4/ zadłużenie nieruchomości wspólnej lub lokalu z tytułu wpłat na fundusz remontowy - zwany dalej „zadłużeniem”.
2. Przez zadłużenie, o którym mowa w ust.1 pkt. 4, należy rozumieć wyliczoną za poprzednie lata obrotowe **różnicę** sumy wpłat na fundusz remontowy dokonanych przez użytkowników lokali położonych w danej nieruchomości wspólnej, powiększonych o dopłaty z innych tytułów, a wysokością wydatków poniesionych na danej nieruchomości, liczonej w rachunku narastającym z uwzględnieniem udzielonych pożyczek.
3. Jeżeli po opracowaniu planu przychodów i wydatków dla danej nieruchomości wspólnej lub lokalu występuje zadłużenie, uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości lub lokalu w planie rzeczowo - finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.

§ 9

W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz remontowy, w części przeznaczonej na tą nieruchomość, od użytkowników lokali, z uwzględnieniem zadłużenia, umieszczenie remontu w planie rzeczowo - finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem przyznania na ten remont pożyczki, o której mowa w §12 regulaminu, z wyjątkiem sytuacji nadzwyczajnych jak katastrofa, awarie, decyzja organów nadzoru budowlanego itp.

Rozdział III FUNDUSZ REMONTOWY

§ 10

Środki Funduszu Remontowego dzielone są analitycznie na następujące części:

1. Środki rezerwowe funduszu, zwane dalej „rezerwą funduszu”.
2. Środki przeznaczone na remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych.

§ 11

1. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza ustala wysokość wpłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
2. Od lokali mieszkalnych, lokali używanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i odrębnej własności, lokali o innym przeznaczeniu z wyłączeniem garaży – wpłaty ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej.
3. Wysokość odpisów na poszczególne fundusze remontowe powinna uwzględnić :
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw,
 - b) stan środków na funduszu na początku roku.
4. Wielkość odpisów może być dla poszczególnych nieruchomości różnicowana w zależności od potrzeb remontowych.

§ 12

1. Rezerwę funduszu tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez spółdzielnię z tytułu:
 - 1/ części odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
 - 2/ nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym środków funduszu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 3/ części oprocentowania lokat na rachunkach bankowych,
 - 4/ z dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 5/ innych wpływów np. zbycia, odszkodowań za szkodę w mieniu spółdzielni,
 - 6/ części nadwyżek dochodów nad kosztami uzyskanymi z tytułu dzierżawy terenu i najmu lokali użytkowych, działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 7/ wpływów z innych tytułów.
2. Ze środków rezerwy funduszu udzielane są pożyczki celowe na sfinansowanie remontów poszczególnych nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych.
3. Ze środków rezerwowego funduszu remontowego można finansować za zgodą Rady Nadzorczej remonty mienia spółdzielni
4. Pożyczki podlegają zwrotowi do rezerwy funduszu w ustalonym okresie rozliczeniowym.
5. Decyzje w sprawie udzielenia pożyczki i warunków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
6. Decyzje o wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy, obciążających członków, podejmuje Rada Nadzorcza.
7. Decyzje o wysokości odpisów na rezerwę funduszu remontowego ze źródeł nie obciążających członków, poza wypadkami w których decyzja należy do walnego zgromadzenia, podejmuje Zarząd spółdzielni.

§ 13

Środki funduszu, o których mowa w § 10 ust. 2 powiększa się o wpływy spółdzielni związane z daną nieruchomością, z tytułu:

- 1) kwot uzyskanych z tytułu obniżania wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze budynków,
- 2) kar za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych ujawnionych w budynkach w okresie gwarancji lub rękojmi,
- 3) odszkodowań wypłaconych przez ubezpieczyciela za szkody powstałe w nieruchomościach wspólnych,
- 4) kwot uzyskanych za zużycie urządzeń technicznych i sanitarnych pobieranych od członków zwalniających lokale lokatorskie,
- 5) odszkodowań uzyskanych od osób, które dokonały zniszczeń w nieruchomości wspólnej.

§14

Środki funduszu, o których mowa w § 10 ust. 2 przeznacza się na finansowanie:

- 1) remontów nieruchomości wspólnych,
- 2) remontów lokali, w zakresie obciążającym spółdzielnię,
- 3) okresowych przeglądów technicznych budynków,
- 4) wypłat dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za kwoty odszkodowań wypłacone przez nich dla użytkowników lokali spółdzielni,
- 5) wypłat odszkodowań za szkody wyrządzone z winy spółdzielni w mieszkaniach nie ubezpieczonych,
- 6) wypłat kwot na remonty mieszkań przejęte od lokatorów zwalniających lokale lokatorskie (różnice kosztów na skutek różnicy cen materiałów i robocizny, od momentu zwolnienia mieszkania do chwili wykonania remontu).

Rozdział IV

FINANSOWANIE REMONTÓW PRZEZ WŁAŚCICIELI

§ 15

1. Właściciele lokali będący członkami spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do dokonywania wpłat na fundusz remontowy w wysokości stawek odpisu ustalonych przez Radę dla członków spółdzielni.
2. Wpłaty zaliczek na poczet kosztów remontów właściciele obowiązani są dokonywać do 15-go dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego, łącznie z pozostałymi opłatami za eksploatację ich lokali.
3. Wpłaty dokonane przez właścicieli na fundusz remontowy, niewykorzystane w danym roku nie podlegają rozliczeniu rocznemu i są przenoszone na rok następny.

§ 16

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 06.05.2008r.

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO „REGULAMINU FINANSOWANIA REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ GROMADZENIA I WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO SM „ENERGETYK”

DO ROBÓT KONSERWACYJNYCH, FINANSOWANYCH Z EKSPLOATACJI, ZALICZA SIĘ W SZCZEGÓLNOŚCI PRACE POLEGAJĄCE NA:

- a) wymianie żarówek, bezpieczników w nieruchomościach wspólnych, przycisków schodowych,
- b) regulacji zamków, samozamykaczy, bram, smarowanie zawiasów;
- c) czyszczeniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych, z wyłączeniem remontów,
- d) utrzymanie w sprawności sieci wod-kan, elektrycznej, gazowej, c.o., c.c.w., z wyłączeniem remontów,
- e) czyszczenie rur kanalizacyjnych, rynien i rur spustowych, z wyłączeniem remontów,
- f) utrzymanie w sprawności dźwigów osobowych, z wyłączeniem remontów,
- g) wymiana piasku w piaskownicach,
- h) drobne naprawy murarsko tynkarskie.