

Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym SM „MEGAWAT”

Rozdział I. Podstawa prawna

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

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

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

Kodeks Cywilny - ustawa z dnia 23.04.1964 r. (tekst jednolity Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 z późn.zm.)

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - nieruchomości - należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną jednym budynkiem lub budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;
 - remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych instalacyjnych, polegających na przywróceniu lub modernizacji stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
 - funduszu - należy przez to rozumieć fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Megawat”;
 - bieżącej konserwacji - należy przez to rozumieć wykonywanie czynności niezbędnych do utrzymania nieruchomości oraz infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu w odpowiednim stanie technicznym, tak aby nie ulegał pogorszeniu wskutek codziennej eksploatacji, w tym w szczególności przeglądy okresowe oraz czynności związane z legalizacją urządzeń i systemów;
 - nieruchomości wspólnej - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie/rowerownie, strychy, pomieszczenia techniczne, ciągi piwniczne, windy/dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: ściany nośne, fundamenty, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy, piony wodno-kanalizacyjne oraz wszelkie

instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna na klatkach schodowych, 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 zagospodarowywanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności budowa i modernizacja drogi, dojścia, dojazdu, zieleni i małej architektury),
 - c. hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłe, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego; obiekty małej architektury - rozumiane jako niewielkie obiekty budowlane, których nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiące:
 - obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, stojaki na rowery),
 - obiekty architektury ogrodowej,
 - obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
 - obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławka miejska, latarnia uliczna, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo, słupki parkingowe, pachołki, słupki pod znaki),
 - ogrodzenia, bramy i zadaszenia oraz systemy bezpieczeństwa (monitoring).
- 3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach w zakresie obowiązków Spółdzielni, tworzony jest fundusz.
- 4. Szczegółowy zakres obowiązków remontowych, należących do lokatorów, określa „Regulamin użytkownika lokali, zasad porządku domowego oraz współżycia mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „MEGAWAT”.
- 5. Spółdzielnia tworzy fundusz, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali wyodrębnionych, niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali zgodnie z zawartymi umowami 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.
- 6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu tych nieruchomości zgodnie z § 60 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MEGAWAT”.

7. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 241 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczanie funduszu odbywa się na zasadach określonych w ww. ustawie.
8. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu danej nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na fundusz danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.
9. W przypadku, gdy na podstawie art. 241 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie Wspólnota Mieszkaniowa, przy rozliczeniu środków funduszu tej nieruchomości uwzględniony zostanie w wydatkach nieruchomości całkowity koszt remontu infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, o ile obiekty te znajdują się w granicach działki gruntowej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy rozliczania kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, które przeprowadzono od 1994r.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu

1. Spółdzielnia tworzy fundusz z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określeni w Rozdziale II pkt 5 niniejszego Regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie wskazania Zarządu Spółdzielni.
2. Opłata na fundusz w formie odpisu naliczana jest od m² powierzchni użytkowej lokalu. W odniesieniu do lokali handlowo-usługowych i użytkowych, Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, uchwała stosowne korekty naliczeń (mnożniki), uwzględniające ich specyfikę eksploatacyjno-użytkową, powodującą zwiększone koszty remontu infrastruktury ich otoczenia, o ile zwiększenie tych kosztów jest udokumentowane przez Zarząd w stopniu umożliwiającym udowodnienie zasadności wysokości mnożników zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Zarząd sporządza roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości i wnioskuje do Rady Nadzorczej o jego uchwalenie.
4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje uchwałę, dotyczącą wysokości odpisu na fundusz dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości określonych w długoterminowych programach prac remontowych oraz spłatę salda ujemnego na funduszu na nieruchomości.
5. Dla wyrównania różnic w stopniu zainwestowania w prace remontowe finansowane z funduszu na poszczególnych nieruchomościach, Rada Nadzorcza uchwała wysokość odpisu na remonty w wysokości zróżnicowanej dla poszczególnych nieruchomości. Dopuszcza się możliwość zastosowania zróżnicowanej stawki odpisu na fundusz dla poszczególnych budynków mieszkalnych, wchodzących w skład nieruchomości, jeżeli między budynkami występują różnice w stopniu zainwestowania środków z funduszu na remonty budynków mieszkalnych.

6. W przypadku planowania remontów o dużych nakładach finansowych (np. remonty elewacji, wymiana dźwigów) w funduszach poszczególnych nieruchomości mogą wydzielone subfundusze gromadzące środki na konkretny remont.
7. W przypadku, gdy użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 5 niniejszego regulaminu w danej nieruchomości wnioskuje o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (50% +1) wyrażona w formie pisemnej.
8. Zarząd Spółdzielni decyduje o technicznych aspektach gromadzenia środków na funduszu takich jak tworzenie odrębnych rachunków bankowych, zakładaniu lokat bankowych, itp. Założenie lokaty bankowej o terminie dłuższym niż 2 miesiące wymaga uchwały Zarządu. Założenie lokaty bankowej o terminie dłuższym niż 12 miesięcy wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu

1. Fundusz tworzony jest z:
 - 1.1. naliczeń odpisów podstawowych na fundusz poszczególnych nieruchomości,
 - 1.2. naliczeń odpisów dodatkowych na fundusz nieruchomości zgodnie z Rozdziałem III. pkt 6 niniejszego regulaminu,
 - 1.3. kar umownych uzyskanych od wykonawców remontów 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. wpływów z tytułów dotacji i darowizn przeznaczonych na cele remontowe, w tym dotacji z budżetu państwa, budżetu jednostek samorządu terytorialnego oraz z państwowych funduszy celowych,
 - 1.6. dochodu ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji, ogrodzeń, dźwigów, itp.,
 - 1.7. przychody z lokat bankowych utworzonych ze środków pochodzących z funduszu,
 - 1.8. innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni np. nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak będzie stanowić.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu

1. Fundusz przeznaczony jest na:
 - 1.1. remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach zgodnie z pkt 3 i 4, rozdział II

DK

niniejszego Regulaminu, a także remonty lokali użytkowanych na potrzeby własne Spółdzielni,

- 1.2. spłatę części lub całości ewentualnego kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na przedsięwzięcie remontowe dla danej nieruchomości wraz z odsetkami od kredytu.
- 1.3. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu środków z innych funduszy zgodnie z § 62 Statutu Spółdzielni,
2. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące hydroforni, kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, 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.
3. Koszty remontów wszelkiej pozostałej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, w szczególności koszty stanowiące remont placów zabaw i boisk, infrastruktury pergoli śmietnikowych, koszty remontów chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów oraz obiektów małej architektury, obciążają wszystkie nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

Rozdział VI. Plan rzeczowo-finansowy

1. Plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni w części poświęconej funduszowi powinien mieć postać opisową i tabelaryczną, a opis powinien zawierać co najmniej:
 - 1.1. założenia ogólne planu,
 - 1.2. zakres rzeczowy planowanych remontów.
 - 1.3. przychody funduszu z podziałem na poszczególne źródła przychodów,
 - 1.4. koszty funduszu z podziałem na poszczególne remonty,
 - 1.5. stan funduszu na koniec roku poprzedniego i planowanego.
2. Tworzy się w planie rzeczowo-finansowym funduszu rezerwę z wpływów odpisu podstawowego na fundusz z wszystkich nieruchomości. Środki finansowe wydatkowane mogą być na pokrycie kosztów prac remontowych, będących skutkiem awarii lub zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego oraz innych prac remontowych, które nie były uwzględnione w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Środki te wydatkowane mogą być także na pokrycie kosztów projektów, audytów, ekspertyz, przeglądów technicznych, legalizacji urządzeń pomiarowych, nakazów budowlanych, ppoż. i konserwacji.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Kodeksu Cywilnego oraz Statutu Spółdzielni.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Megawat” nr.... z dnia i obowiązuje od dnia 30.12.2014 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożena Kowalec
.....
Thysek Melon

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzisław
.....