

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SIEMIANOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285,
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845,
- Statut Spółdzielni zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach w dn. 05.09.2018 r.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego celem jest finansowanie remontów oraz przebudowy zasobów mieszkaniowych, części wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania.
2. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali mieszkalnych i zamieszkałych członków użytkujących garaże.
3. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego na lokale użytkowe oraz na garaże będące w posiadaniu osób, które nie są członkami SSM lub jej mieszkańcami.

§ 2

Fundusz remontowy przeznacza się na:

1. Fundusz remontowy podstawowy - finansowanie:
 - a. remontów bieżących zasobów mieszkaniowych, w tym np. remontów dźwigów osobowych, dróg, chodników, boisk, placów zabaw oraz garaży w zakresie elewacji, dachów, rynien, odprowadzania wody, instalacji elektrycznej zewnętrznej należącej do Spółdzielni,
 - b. realizacji postanowień wynikających z decyzji administracyjnych,

- c. dofinansowanie wydatków remontowych np. wymiany okien, nawiewników, daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji, podjazdów do garaży.
2. Fundusz remontowy centralny celowy - finansowanie długofalowej, szeroko zakrojonej polityki remontowej Spółdzielni np.:
- a. dociepleń ścian budynków, stropodachów, stropów piwnic,
 - b. remontów - przebudowy oraz renowacji elewacji,
 - c. likwidacji materiałów zawierających azbest (elewacje budynków),
 - d. inwestycji proekologicznych i prooszczędnościowych w zakresie gospodarki energią,
 - e. zmian sposobu przygotowywania c.w.u. oraz c.o. i sposobu wentylacji budynków stanowiących zasoby mieszkaniowe,
 - f. remontu kapitalnego, odtworzenia dźwigów osobowych, ich amortyzację,
 - g. przedsięwzięć związanych z realizacją prac we współdziałaniu z innym podmiotem np. o charakterze partnerstwa publiczno- prywatnego,
 - h. przedsięwzięć osiedlowych o zasięgu ogólnospółdzielczym.

§ 3

Tworzenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy podstawowy powstaje poprzez:
- a. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie opłat wnoszonych za lokal przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu,
 - b. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie części opłat za dźwigi osobowe, wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wyposażonych w dźwigi,
 - c. wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,
 - d. środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
 - e. dopłaty wnoszone przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu wynikające z partycypacji tych osób w kosztach remontu.

2. Fundusz remontowy centralny celowy - powstaje poprzez:
 - a. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie opłat wnoszonych za lokal przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu,
 - b. odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w zakresie części opłat za dźwigi osobowe, wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wyposażonych w dźwigi,
 - c. wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki,
 - d. dopłaty wnoszone przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu, wynikające z partycypacji tych osób w kosztach remontu.

§ 4

1. Decyzję w sprawie wydatkowania środków funduszu remontowego podstawowego w zakresie sfinansowania remontów bieżących na wniosek Kierownika Administracji po uzgodnieniu z Radami Osiedli w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych opracowanych na podstawie przeglądów okresowych i analizy finansowej podejmuje Zarząd.
2. Decyzję w sprawie wydatkowania środków Funduszu remontowego centralnego celowego – podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Ustalanie wysokości opłat na fundusz remontowy

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, wyszczególnionego § 2 Regulaminu.
2. Podstawą do ustalenia opłat na fundusz remontowy Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni. Obejmuje on roczny plan rzeczowo-finansowy gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych w skali całej Spółdzielni, poszczególnych osiedli oraz pojedynczych nieruchomości.
3. Opłaty wnoszone przez osoby wymienione w § 1 Regulaminu ustalane są przez Radę Nadzorczą zgodnie z postanowieniami Statutu i Regulaminu w sprawie obowiązków

Spółdzielni oraz obowiązków członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń.

4. Wynik na funduszu remontowym oznaczonych nieruchomości na koniec każdego roku kalendarzowego przechodzi na rok następny tych nieruchomości.

§ 6

Spółdzielnia może na koszt użytkownika lokalu wykonać drobne usługi dotyczące napraw będących w zakresie obowiązków użytkownika na podstawie zlecenia na roboty lub odrębnej umowy. Zapłata za te remonty nie zasila funduszu remontowego.

§ 7

Pomoc finansowa dla poszczególnych nieruchomości przy realizacji planów remontowych

1. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.
2. Dopuszcza się, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, przesunięcie nadwyżki środków na eksploatacji danej nieruchomości na pokrycie zaległości na funduszu remontowym tej nieruchomości.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, uwzględnionych w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, możliwość zaciągania pożyczek oraz kredytów bankowych (za zgodą Walnego Zgromadzenia) dla szybszej realizacji długoterminowych planów remontowych. Spłatą pożyczek i kredytów zaciągniętych na realizację remontów, odsetek i innych kosztów, obciążone zostaną nieruchomości na remont, których zaciągnięty został kredyt lub pożyczka.
4. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, możliwość wydatkowania środków w wyższej wysokości niż zgromadzone na funduszu remontowym oznaczonej nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych, w ramach zwrotnej pomocy finansowej uzyskanej dzięki przejściowemu wykorzystaniu środków finansowych innych nieruchomości.
5. Wysokość zwrotnej pomocy finansowej, uzyskanej przez poszczególne nieruchomości podlega zwrotowi w kolejnych latach kalendarzowych a rozpoczyna się w następnym miesiącu po uzyskaniu pomocy.

6. Dopuszcza się, po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, możliwość finansowania prac, wymienionych w § 2 ust. 1 Regulaminu, środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym centralnym celowym.
7. Dopuszcza się, po podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą, możliwość finansowania prac wymienionych w § 2 ust. 2 Regulaminu środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym podstawowym.
8. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia Wspólnoty, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego i polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru funduszu remontowego ich nieruchomości. Właściciele zobowiązani są do uzupełnienia niedoboru na funduszu remontowym ich nieruchomości w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota.

§ 8

Prawa i obowiązki w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego dotyczą w jednakowym zakresie: członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców oraz osób bez tytułu prawnego do lokalu.

§ 9

Traci moc dotychczasowy Regulamin Funduszu Remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 45/2020 z dnia 17 grudnia 2020 r.

§ 10

Niniejszy Regulamin Funduszu Remontowego został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/2022 w dniu 25 kwietnia 2022 r.
Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.