



Spółdzielnia Mieszkaniowa
PRZYLESIE
w Lesznie

REGULAMIN

**Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie**

ZATWIERDZIŁ DO PRZEDŁOŻENIA RADZIE NADZORCZEJ:

Zarząd:

**ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU**

Magdalena Arłamczak

PREZES ZARZĄDU

Lukasz Bińczak

Data:

.....

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr *7*...../2023 z dnia *27.04.2023*.....

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Aleksander Roś

Przewodniczący Rady Nadzorczej

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Krzysztof Mackowiak

Sekretarz Rady Nadzorczej

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 roku (Dz.U.2021.648 t.j. z późn. zm.),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2023.0.438 t.j z późn. zm.).
3. Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U.2021.0.2351 t.j. z późn. zm.).
4. Ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz.U.2023.0.120 t.j. z późn. zm.).
5. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U.2020.0.1910 t.j. z późn. zm.).
6. Ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2023.0.344 t.j. z późn. zm.).
7. Obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie.

CZEŚĆ I.
Zasady ogólne.
§1.

1. Spółdzielnia zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, który składa się z:
 - I. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie na lokale mieszkalne i użytkowe. Wysokość odpisów jest ustalana w planie gospodarczo-finansowym za dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych i możliwości obciążeń użytkowników lokali,
 - II. przeznaczenia wolnych funduszy obrotowych, zasobowych i różnicy waloryzacji wkładów na fundusze wspólne wg decyzji właściwych organów spółdzielczych, nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na fundusze danych nieruchomości lub na fundusze wspólnych przedsięwzięć,
 - III. odszkodowania w przypadku pokrycia kosztów szkód z funduszu remontowego,
 - IV. kwot uzyskanych od wykonawców robót, na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez Spółdzielnię we własnym zakresie,
 - V. odsetek bankowych z tytułu gromadzenia wolnych środków na odrębnym koncie bankowym funduszu remontowego,
 - VI. umorzenia pożyczek i bonifikaty na roboty termorenowacyjne,
 - VII. kredytów bankowych,
 - VIII. dofinansowania środkami z Unii Europejskiej, samorządowymi,
 - IX. kwot otrzymanych z zewnątrz na pokrycie kosztów wspólnych przedsięwzięć remontowych,
 - X. innych przychodów funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.
2. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót, które obciążają użytkowników lokali, zgodnie z postanowieniami zawartymi w odrębnym regulaminie.

CZEŚĆ II.
Definicje.
§2.

1. Remont to „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym” – art. 3 pkt 8 prawa budowlanego.
2. Przez pojęcie "bieżącej konserwacji", o jakiej mowa w art. 3 pkt 8 prawa budowlanego, należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót mających na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie, w celu jego zabezpieczenia przed szybkim zużyciem się, czy też zniszczeniem i dla utrzymania go w celu użytkowania w stanie zgodnym z przeznaczeniem tegoż obiektu. Zakwalifikowanie określonych robót do prac konserwacyjnych jest kwestią oceną, wynikającą z konkretnych warunków, a przede wszystkim odniesienia zakresu prowadzonych robót do konkretnego obiektu, jego wielkości, przeznaczenia.
3. Warunkiem uznania prac za remont, jest odtwarzanie stanu pierwotnego, poprzez wymianę określonych elementów, częstokroć przy użyciu bardziej nowatorskich materiałów. Tym remont odróżnia się od bieżącej konserwacji, która polega wyłącznie na dokonywaniu zabiegów mających na celu zachowanie danej konstrukcji w należytym stanie.

CZĘŚĆ III. **Fundusz remontowy.**

§3.

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zgodnie z art. 6 ust. 3 uosm. Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ zarząd spółdzielni prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali i prawo odrębnej własności oraz właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni.
3. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określana jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie planowanych prac remontowych tych nieruchomości.
4. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości określa Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planu funduszu remontowego na dany rok.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest:
 - a) plan robót remontowych,
 - b) powierzchnia lokali w danej nieruchomości (budynku).
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
7. Nadwyżki na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach kolejnych.
8. Kwoty nakładów na remonty wykonywane siłami własnymi grupy remontowej, ustalone są wewnętrznymi rachunkami lub zestawieniami na obciążenie poszczególnych nieruchomości plus zużycie materiałów.

CZĘŚĆ IV.

Zarządzanie funduszem remontowym.

§4.

Zarządzanie funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości:

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych nieruchomości są okresowe kontrole zasobów Spółdzielni. Dane zawarte w protokołach z przeglądów są podstawą do sporządzenia zestawień robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Zarząd na podstawie przeprowadzonych przeglądów ustala potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i wnioskuję do Rady Nadzorczej o przyjęcie propozycji remontów oraz stawek odpisów na fundusz remontowy tych nieruchomości na okresy roczne a jeżeli remont wymaga dużych nakładów przekraczających możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości na okresy wieloletnie.
3. Plan remontów dla poszczególnych nieruchomości, zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza.
4. Remonty bieżące, usuwanie awarii i wykonanie prac remontowych usuwających zagrożenie, bezpieczeństwo zamieszkiwania w budynku, realizowane jest w ramach czynności zwykłego Zarządu i nie wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorcza.
5. Na koszty remontów finansowanych z funduszu remontowego składają się:
 - koszty robót wykonawców zewnętrznych oraz wykonawstwa własnego wraz z kosztami materiałów, zaopatrzenia, transportu itp., poniesionymi na remonty zasobów składających się na daną nieruchomość,
 - remonty zasobów ogólnego przeznaczenia (infrastruktura) z funduszy wspólnych w układzie rzeczowym,
 - koszty prac remontowych poprawiających parametry eksploatacyjne budynku,
 - kwoty udzielonych bonifikat i wypłaconych odszkodowań,
 - nakłady na docieplenie ścian, stropów i stropodachów budynków,
 - rozliczanie w czasie kosztów związanych z termomodernizacją oraz innymi remontami,
 - spłatę kosztów obsługi i odsetek od ewentualnych kredytów na remonty,
 - pokrycie straty bilansowej,
 - inne cele na podstawie decyzji Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Z funduszu remontowego mogą być finansowane koszty wymiany liczników mediów.
7. Koszty remontów i napraw rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

8. Wpływy i wydatki funduszu remontowego winny być zbilansowane w ciągu 5 lat od rozpoczęcia remontu.
9. Warunkiem zakwalifikowania remontu nieruchomości do planu remontów, jest zgromadzenie przez nieruchomość funduszu w wysokości 60% planowanych wydatków.

Remont infrastruktury (mienia Spółdzielni):

§5.

Mieniem spółdzielni są:

1. Nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
2. Nieruchomości niezabudowane.

Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni obciążają:

1. Członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
2. Członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
3. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub na osiedlu.

§6.

1. Remont infrastruktury (mienia) Spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub w ramach osiedla (grupy budynków) finansowane są ze środków funduszu remontowego nieruchomości zamieszkujących w określonym budynku lub osiedlu lub w ramach grupy budynków.
2. Plan remontu infrastruktury zatwierdza Rada Nadzorcza.

CZĘŚĆ V.

Postanowienia końcowe.

§7.

1. Za prawidłową realizację rocznych planów remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na następny rok obrachunkowy i prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji zobowiązania krótkoterminowe.
3. Kwoty przekroczenia funduszu remontowego pozostają do rozliczenia w roku następnym i są prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
4. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z właścicielami lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki Funduszu remontowego ich nieruchomości (rozliczone według zasad ustalonych w paragrafie 3, ustęp 1) oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, na podstawie artykułu 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych ze zmianami, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ze zmianami, a także;
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali (artykuł 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku ze zmianami), gdzie po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ze zmianami.

7. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości, o której mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki Funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli wpłaty - pokrycia niedoboru.
8. Właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, o której mowa w ust. 2 nie są uprawnieni do roszczeń z tytułu funduszu remontowego pozostałych nieruchomości.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani 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.
10. Związana z faktem zamieszkiwania na osiedlu możliwość bądź konieczność korzystania przez właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w ust. 2, z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania, jest traktowana jak zawarcie umowy między Spółdzielnią i właścicielami i zobowiązuje właścicieli, do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§8.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą – Uchwałą nr/2023 z dnia27.04.2023 r., i obowiązuje z dniem podjęcia.

K. Mielich

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**
Aleksander Roś