

Regulamin **zasad tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej** **„Morsbud”**

I. Zasady ogólne

§1

Zakres przedmiotowy Regulaminu

Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania oraz gospodarowania środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym utworzonym na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 89 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud”.

§2

Definicje

Użyte w niniejszym regulaminie sformułowania oznaczają:

- a) **Spółdzielnia** - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Morsbud”;
- b) **Zasoby mieszkaniowe** - lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynków mieszkalnych lub znajdujące się poza nimi, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali mieszkalnych, jak również urządzenia ułatwiające dostęp do budynków mieszkalnych oraz zapewniające sprawne ich funkcjonowanie oraz administrowanie, w tym w szczególności: kotłownie i hydrofornie, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże wolno stojące, garaże wielostanowiskowe w budynkach, budynki i pomieszczenia administracji, budowle komunikacyjne;
- c) **Remont** - wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
- d) **Nieruchomość** - działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym i budowie trwale związane z gruntem, dla których jest założona jedna księga wieczysta, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali;
- e) **Część wspólna nieruchomości** - części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali na terenie zabudowanej nieruchomości;
- f) **Infrastruktura** - nieruchomości będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni, stanowiące część zasobów mieszkaniowych, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w Spółdzielni, a w szczególności drogi, chodniki, zatoki postojowe, zagrody śmietnikowe i inne urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem budynków;
- g) **Mienie Spółdzielni** - nieruchomości zabudowane i niezabudowane stanowiące wyłączną własność Spółdzielni;
- h) **Wpływy** - wartość środków zewidencjonowanych na funduszu naliczonych w ciężar kosztów, pochodzących z odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz odpisów na fundusz remontowy wspólny, a także z innych źródeł przewidzianych niniejszym regulaminem i przepisami prawa;
- i) **Wydatki** - faktycznie poniesione koszty remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni;
- j) **Powierzchnia użytkowa** - powierzchnia lokalu, garażu, miejsca postojowego lub innej nieruchomości wchodzącej w skład zasobów mieszkaniowych przyjęta przez Zarząd Spółdzielni w uchwale określającej przedmiot odrębnej własności, a jeżeli taka uchwała nie została dla danej nieruchomości podjęta - powierzchnia wskazana w przydziale lub umowie.



§3

Struktura funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów określonych w Planie remontowym Spółdzielni, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz na spłatę odsetek i prowizji od pożyczek i kredytów zaciągniętych zgodnie z postanowieniami Statutu na realizację remontów.
2. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się:
 - a) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, którego celem jest finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych, w tym w szczególności części wspólnych budynków i infrastruktury Spółdzielni;
 - b) fundusz remontowy wspólny, którego celem jest pokrywanie kosztów remontów mienia Spółdzielni, które nie podlegają finansowaniu z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Niewykorzystane środki funduszu remontowego oraz niedobory funduszu przechodzą w ramach tego funduszu na rok następny.

§4

Gospodarowanie funduszem remontowym - zasady ogólne

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy:
 - a) Członków Spółdzielni,
 - b) niebędących Członkami Spółdzielni właścicieli lokali, garaży wolno stojących lub wbudowanych oraz osób posiadających udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych,
 - c) osób niebędących Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz garaży wolno stojących lub wbudowanych,
 - d) najemców i dzierżawców lokali, garaży i miejsc postojowych.
2. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali, garaży, miejsc postojowych i innych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni powinno uwzględniać kwotę odpisu na fundusz remontowy na takich samych zasadach jak dla osób posiadających do nich tytuły prawne.
3. Środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym gospodaruje Zarząd Spółdzielni w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan Funduszu Remontowego.
4. Plan Funduszu Remontowego składa się z planu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych oraz planu funduszy remontowych zasobów niemieszkaniowych mienia Spółdzielni.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, zwłaszcza w razie katastrofy budowlanej lub zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, Zarząd Spółdzielni podejmuje samodzielną decyzję o poniesieniu wydatków z funduszu remontowego. W takim przypadku niezwłocznie po ustaniu zagrożenia Zarząd Spółdzielni składa do Rady Nadzorczej wniosek o zatwierdzenie poniesionych wydatków.

§5

Przesunięcia w ramach funduszu

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość okresowego uzupełnienia funduszy remontowych poszczególnych budynków poprzez przejściowe wykorzystanie środków finansowych innych budynków na rzecz budynku, w którym brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych w formie pożyczki wewnętrznej,
2. O konieczności dofinansowania budynku w formie pożyczki wewnętrznej wnioskuje do Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie przyznania pożyczki wewnętrznej winna określać:
 - a) przeznaczenie środków finansowych otrzymanych w formie pożyczki wewnętrznej
 - b) kwotę dofinansowania funduszu remontowego danego budynku w formie pożyczki wewnętrznej,
 - c) okres i sposób spłaty pożyczki.

3. O przyznaniu pożyczki wewnętrznej Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników kredytowanego budynku informując o wysokości pożyczki, przeznaczeniu środków finansowych otrzymanych w ramach pożyczki, oraz o okresie i sposobie spłaty tej pożyczki.
4. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku:
 - a) podziału Spółdzielni,
 - b) wyodrębnienia kredytowanego budynku z zasobów Spółdzielni,
 - c) utworzenia wspólnoty mieszkaniowej.
5. Obowiązek zwrotu przyznanej pożyczki wewnętrznej spoczywa na członkach spółdzielni, właścicielach lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osobach nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku, na potrzeby którego zaciągnięta była pożyczka.
6. Wolne środki funduszu remontowego według ewidencji funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mogą być wykorzystane na potrzeby innych nieruchomości w szczególności na remonty budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych.
7. Warunkiem przejściowego wspomagania w finansowaniu remontów części wspólnych budynków jest równoczesne ustanowienie dodatkowego odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dla dofinansowanej nieruchomości.

§6

Subfundusz utworzony na określone cele w ramach funduszu remontowego

W celu realizacji określonych zadań remontowych Spółdzielnia może utworzyć subfundusz na określone cele w ramach funduszu remontowego.

II. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§7

Wpływy funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających członków spółdzielni, właścicieli niebędących członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i garaży, najemców i dzierżawców oraz osoby bezumownie korzystające z nieruchomości Spółdzielni;
- b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, których koszt likwidacji szkody stanowił wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
- c) z kwot uzyskanych z kar umownych i odszkodowań od wykonawców i dostawców usług związanych z realizacją zadań remontowych zasobów mieszkaniowych;
- d) z dotacji ze środków publicznych otrzymanych w związku z realizacją zadań statutowych Spółdzielni oraz z kredytów bankowych;
- e) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków;
- f) z innych źródeł np. kwot uzyskanych z tytułu oprocentowania udzielonych pożyczek wewnętrznych.

§8

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na podstawie Planu Funduszu Remontowego uchwalonego zgodnie z §13 niniejszego Regulaminu.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej.
3. W ramach odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się odpisy na remonty poszczególnych nieruchomości oraz odpis na remonty infrastruktury Spółdzielni.

4. Wysokość stawki odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów uwzględnionych na dany rok w ramach ewidencji zadań funduszu remontowego.
5. Wysokość odpisów na remonty nieruchomości może być różnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych i powinna uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i napraw, stan środków na funduszu remontowym z początku każdego roku ustalony według ewidencji funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości oraz planowane wpływy i wydatki funduszu remontowego.
6. Wysokość odpisu remonty infrastruktury Spółdzielni ustala się na w zależności od potrzeb remontowych infrastruktury Spółdzielni z uwzględnieniem salda środków zgromadzonych na ten cel na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych z początku każdego roku kalendarzowego oraz planowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego. Stawkę na remonty infrastruktury ustala się w równej wysokości na 1m² dla wszystkich nieruchomości.

§9

Wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców robót remontowych.
2. Podstawową jednostką do rozliczania kosztów remontów przypadających na poszczególne typy lokali w nieruchomości jest m² powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Koszty remontów, które można jednoznacznie przyporządkować na podstawie dokumentów źródłowych danej nieruchomości, obciążają bezpośrednio tą nieruchomość.
4. Do rozliczenia wydatków remontowych, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości, gdyż dotyczą np.: wspólnej infrastruktury osiedlowej, przyjmuje się proporcjonalny udział powierzchni użytkowej danego typu lokali w nieruchomości, objętych zakresem remontu, chyba że na podstawie dokumentacji technicznej można w inny sposób przyporządkować te koszty poszczególnym nieruchomościom.

§10

Ewidencja funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Wpływy i wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dotyczące poszczególnych nieruchomości ewidencjonuje się na kontach nieruchomości, których dotyczą.
3. Wpływy i wydatki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych dotyczące infrastruktury Spółdzielni ewidencjonuje się, na kontach nieruchomości odrębnie, proporcjonalnie do udziału nieruchomości w kosztach. Stan środków zewidencjonowanych na funduszu przeznaczonych na remonty infrastruktury Spółdzielni stanowi suma sald poszczególnych nieruchomości.

§11

Przeznaczenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym.
2. Do robót remontowych z funduszu zalicza się w szczególności:
 - a) remont lub modernizację przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, remont rozdzielni centralnego ogrzewania,
 - b) wprowadzenie nowych instalacji ciepłej wody użytkowej,
 - c) remont i modernizację fundamentów łącznie z izolacją,
 - d) remont lub modernizację elementów konstrukcyjnych budynku lub jego części,

- e) remont lub modernizację elewacji budynku,
 - f) wstawianie nowych, wymiana lub remont okien oraz drzwi zewnętrznych w pomieszczeniach wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, pralnie, suszarnie, pomieszczenia techniczne, itp.),
 - g) przebudowa układu funkcjonalnego budynku,
 - h) remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozprowadzenie po budynku w częściach wspólnego użytku instalacji oraz montaż wyposażenia, armatury i urządzeń dotyczących: instalacji sanitarnych, elektrycznych, klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, centralnego ogrzewania itp.,
 - i) remont części wspólnych budynku (ciągów komunikacyjnych, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni, itp.),
 - j) remont lub modernizację części wspólnych nieruchomości, na których znajdują się budynki (chodniki, ciągi pieszo-jezdne, ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe, mała architektura, place zabaw, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków, itp.),
 - k) remonty terenów zielonych,
 - l) roboty kominiarskie, dekarские, malarskie, hydrauliczne, ślusarskie, elektryczne, stolarskie i inne ogólnobudowlane,
 - m) przeglądy techniczne budynków,
 - n) rewitalizację budynków.
3. Wartość nakładów ponoszonych na remonty obejmuje także:
- a) koszty nadzoru nad ich realizacją,
 - b) koszty dokumentacji techniczno-projektowej, oceny technicznej, ekspertyz, itp.
 - c) odsetki i prowizje od zaciągniętych kredytów lub pożyczek na remonty,
 - d) opłaty administracyjne i urzędowe oraz inne wydatki wynikające z odrębnych przepisów, związanych z realizacją robót określonych w §8 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Z funduszu remontowego nie są finansowane:
- a) naprawy i remonty wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych, które zgodnie z obowiązującymi przepisami lub umowami obciążają użytkowników mieszkań lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - b) naprawy i remonty budynków i lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych - koszty remontów tych zasobów obciążają bezpośrednio koszty danej działalności.
 - c) prace o charakterze konserwacyjnym; koszty z tego tytułu obciążają bezpośrednio działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych,
 - d) zakup środków trwałych.
5. Kredyt bankowy może być przeznaczony tylko na sfinansowanie imiennie wymienionych remontów.
6. Spłata kredytu bankowego wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami dodatkowymi kredytu obciąża nieruchomość, na rzecz której kredyt został zaciągnięty.

§12

Roczny plan remontów poszczególnych nieruchomości

1. Środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych gospodaruje Zarząd Spółdzielni na podstawie przygotowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontów dla poszczególnych nieruchomości oraz planów remontów mienia Spółdzielni, stanowiących część Planu Funduszu Remontowego.
2. Zadania remontowe dla poszczególnych nieruchomości na dany rok zatwierdza Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu planów remontów przez Radę Nadzorczą. Jeżeli zmiana w zakresie zadań funduszu remontowego, spowoduje zmianę wysokości wartości funduszu remontowego dla danej nieruchomości,

każdorazowo wymaga to korekty wysokości planu finansowego remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

3. Podstawą opracowania planu zadań remontowych powinien być:
 - a) Plan Funduszu Remontowego;
 - b) okresowy przegląd stanu technicznego budynków oraz stanu technicznego infrastruktury Spółdzielni;
 - c) ewidencjonowane dane o awariach i uszkodzeniach, które wystąpiły poprzednio, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.

III. Fundusz remontowy wspólny.

§13

Przeznaczenie funduszu remontowego wspólnego

1. Ze środków funduszu remontowego wspólnego finansuje się remonty nieruchomości stanowiących wyłączną własność Spółdzielni, których koszty nie są pokrywane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, a zwłaszcza związanych z administrowaniem i zapewnieniem niezakłóconego funkcjonowania Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy wspólny może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni: na remont budynków i lokali administracji Spółdzielni oraz na realizację remontów obiektów stanowiących wyłączną własność Spółdzielni.
3. W przypadku wolnych środków fundusz remontowy wspólny może być przeznaczony na dofinansowanie w formie pożyczki remontów w poszczególnych nieruchomościach.

§14

Wpływy funduszu remontowego wspólnego

Fundusz remontowy mienia wspólnego tworzony jest:

- a) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
- b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu wspólnym, których koszt likwidacji szkody stanowił wydatki funduszu remontowego wspólnego,
- c) z kwot uzyskanych z kar umownych i odszkodowań od wykonawców i dostawców usług związanych z realizacją zadań remontowych dotyczących mienia Spółdzielni,
- d) z dotacji ze środków publicznych otrzymanych w związku z realizacją zadań statutowych Spółdzielni,
- e) z innych źródeł np. pożyczek, kredytów, darowizn i dobrowolnych wpłat mieszkańców Spółdzielni z przeznaczeniem na fundusz remontowy wspólny.

§15

Ewidencja funduszu remontowego wspólnego

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego wspólnego niezależnie od ewidencji prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości.
2. Właścicielom lokali wyodrębnionych nie przysługuje roszczenie o zwrot środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnym.

§16

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” Uchwałą nr 20/2023 z mocą obowiązującą od dnia 27.12.2023r.
2. Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/05/96 z dnia 17.09.1996r.

Barbara Benenick

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ MORSBUD
ul. Lenartowicza 9a, 71-445 Szczecin
tel. 91 422 30 26

Jamroz