

UCHWAŁA Nr 6/2022

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”
z dnia 20 lipca 2022 roku**

**w sprawie przyjęcia Regulaminu Funduszu Remontowego
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą”:**

Działając na podstawie § 39 ust. 1 lit. q) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o następującej treści:

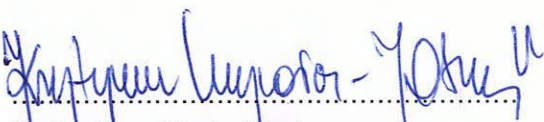
§ 1

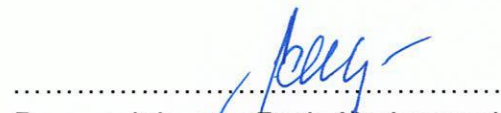
Rada Nadzorcza przyjmuje Regulamin Funduszu Remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na obecnych 9 członków Rady Nadzorczej za przyjęciem uchwały głosowało 9 członków, 0 członków było przeciw, 0 członków wstrzymało się od głosowania.


.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Krystyna Krupowicz-Joszczyk


.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Lachowicz

REGULAMIN FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD REGĄ” W GRYFICACH

Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.

PODSTAWA PRAWNA:

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.), zwana dalej Prawem spółdzielczym,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.), zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach.

SŁOWNIK POJĘĆ UŻYWANYCH W REGULAMINIE:

§ 2

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Regą” z siedzibą w Gryficach, ul. Jana Dąbskiego 48.
2. Zasób mieszkaniowy – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne zlokalizowane w zasobach Spółdzielni w Gryficach i w Trzebiatowie oraz budynek biurowy zlokalizowany przy ulicy Jana Dąbskiego 48 w Gryficach wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczenia związane z administrowaniem, urządzenia i uzbrojenie terenu.
3. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz nieruchomości niezabudowane.
4. Roboty budowlane – należy przez to rozumieć prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.
5. Remont – należy przez to rozumieć 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. W zakresie pojęciowym remontu mieści się pojęcie „modernizacja”.
6. Przebudowa – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. W zakresie pojęciowym przebudowy mieści się pojęcie „modernizacja”.
7. Użytkownicy lokali – należy przez to rozumieć, że są to:
 - a. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c. właściciele lokali będący członkami Spółdzielni;
 - d. właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni;
 - e. posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu nie będący członkami Spółdzielni;
 - f. najemcy lokali;
 - g. osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

8. Powierzchnia użytkowa lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię stanowiącą podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat. Powierzchnia ta dla nieruchomości określona jest w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
9. Odpis na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczoną w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów robót budowlanych, remontu lub przebudowy (modernizacji) nieruchomości, mienia i infrastruktury technicznej.
10. Nieruchomość wspólna – stanowią ją grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
11. Części wspólne budynku – części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub pomieszczeń. Do części wspólnych budynku zaliczyć można m.in. ściany zewnętrzne, ściany nośne, fundamenty, stropy, dach, kominy, piwnice, suszarnie, pralnie, wózkownie, klatki schodowe, przewody, korytarze, bramy a także instalacje centralnego ogrzewania, gazowe, wodne, kanalizacyjne, elektryczne.

POJĘCIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 3

1. Na podstawie Statutu Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy z przeznaczeniem na prace budowlane, remonty lub przebudowę (modernizację) zasobów mieszkaniowych oraz stanowiących jej mienie nieruchomości, a także nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 4

1. Fundusz Remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów robót budowlanych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni w należytym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należytym stanie estetycznym.
2. Ewidencja księgowa Funduszu Remontowego prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu Remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tym, że jego środki mogą być wydatkowane w skali całej Spółdzielni, a nie tylko danej nieruchomości.
4. Środki Funduszu Remontowego gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.
5. Odpisy na Fundusz Remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości oraz mieniem Spółdzielni.
6. Użytkownicy lokali wymienieni w § 2 ust. 7 lit. od a. do f. uiszczają opłaty na Fundusz Remontowy w ramach opłat czynszowych. Opłata na Fundusz Remontowy może być wyodrębniona w ramach świadczeń dodatkowych.
7. Użytkownicy lokali wymienieni w § 2 ust. 7 lit. g. uiszczają opłaty na Fundusz Remontowy w ramach wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
8. Spółdzielnia może opracowywać i zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

PODZIAŁ FUNDUSZU I JEGO ŹRÓDŁA FINANSOWE

§ 5

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy z podziałem na:
 - a. fundusz remontowy dla nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego;
 - b. fundusz remontowy dla mienia Spółdzielni stanowiącego lokale i nieruchomości o funkcji użytkowej;
 - c. fundusz remontowy dla mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu (kotłownie wraz z urządzeniami technicznymi i wyposażeniem, infrastruktura techniczna, budowle, drogi, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, wiaty śmietnikowe).
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe poza określonymi w niniejszym regulaminie na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali lub nieruchomości wymienionych w § 2 ust. 7.
2. Środki zgromadzone w Funduszu Remontowym nie podlegają zwrotowi na rzecz osób zobowiązanych do świadczenia na ten Fundusz.

§ 7

1. Fundusz Remontowy tworzony jest z:
 - a. odpisów od lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, garaży) oraz nieruchomości o funkcji użytkowej;
 - b. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki Funduszu Remontowego;
 - c. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych lub odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót budowlanych;
 - d. wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionego w całości lub części na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - e. dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących roboty budowlane;
 - f. dotacji, subwencji, dofinansowań oraz darowizn;
 - g. części wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.

WYKORZYSTANIE FUNDUSZY

§ 8

1. Środki Funduszu Remontowego przeznaczone są na finansowanie kosztów robót budowlanych dotyczących zasobów mieszkaniowych, w podziale na odrębne nieruchomości objęte planem remontów nieruchomości zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, to jest:
 - a. kosztów robót budowlanych dotyczących części wspólnych nieruchomości;
 - b. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych;
 - c. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych;
 - d. spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości;
 - e. finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów lub przebudowy zasobów mieszkaniowych;
 - f. realizację decyzji odpowiednich organów dotyczących stanu techniczno-użytkowego zasobów mieszkaniowych.

2. Środki Funduszu Remontowego przeznaczone są na finansowanie kosztów robót budowlanych dotyczących mienia Spółdzielni opisanego w § 5 ust. 1 lit. b., w podziale na odrębne nieruchomości objęte planem remontów nieruchomości zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, to jest:
 - a. kosztów robót budowlanych dotyczących lokali, nieruchomości lub części wspólnych nieruchomości;
 - b. przygotowanie i odnawianie zwolnionych lokali, uzyskanych do ponownego zasiedlenia.
3. Środki Funduszu Remontowego mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu przeznaczone są na finansowanie kosztów robót budowlanych tego mienia Spółdzielni, objętego planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, to jest:
 - a. kosztów robót budowlanych dotyczących mienia związanego z nieruchomościami – infrastrukturą osiedla (kotłownie wraz z urządzeniami technicznymi i wyposażeniem, budowle, drogi, ulice, chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, obiekty małej architektury, przyłącza wodno-kanalizacyjne, deszczowe, ciepłe, energetyczne, oświetlenie terenu, wiaty śmietnikowe itp.);
 - b. odtwarzanie terenów zielonych i placów zabaw;
 - c. spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty lub rozbudowę mienia;
 - d. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych;
 - e. finansowanie zakupu środków trwałych służących i wykorzystywanych do remontów lub przebudowy mienia;
 - f. realizację decyzji odpowiednich organów dotyczących stanu techniczno-użytkowego mienia Spółdzielni.
4. Środki Funduszu Remontowego dla nieruchomości wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego oraz mienia Spółdzielni przeznaczone są na finansowanie kosztów robót budowlanych dotyczących budynku biurowego położonego przy ulicy Jana Dąbskiego 48 w Gryficach. Koszty tych robót obciążają wszystkie pozostałe nieruchomości wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego oraz mienia Spółdzielni proporcjonalnie do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali na terenie danej nieruchomości, zgodnie z polityką rachunkowości Spółdzielni.
5. Podstawą opracowania planu rzeczowo-finansowego remontów jest okresowy przegląd stanu technicznego budynków, budowli i urządzeń infrastruktury osiedlowej oraz obowiązki wynikające z Prawa budowlanego i z decyzji organów nadzoru budowlanego.
6. Wolne środki obrotowe Spółdzielni mogą być przejściowo wykorzystane na sfinansowanie wydatków na remonty lub przebudowę poszczególnych nieruchomości, w szczególności na remont lub przebudowę:
 - a. budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych;
 - b. zapobiegającą zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców;
 - c. związaną z dokończeniem procesu termomodernizacji;
 - d. instalacji gazowych;
 - e. instalacji centralnego ogrzewania i węzłów ciepłych;
 - f. przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych robót budowlanych.
7. O przejściowym wykorzystaniu wolnych środków obrotowych Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza podejmując odpowiednią uchwałę, która powinna zawierać tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych, a w szczególności:
 - a. kwotę zaangażowania wolnych środków obrotowych w Funduszu Remontowym danej nieruchomości;
 - b. okres spłaty wolnych środków obrotowych nie dłuższy niż 36 miesięcy.

§ 9

1. Ze środków Funduszu Remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i innych regulaminach Spółdzielni.
2. Ze środków Funduszu Remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających najemców lokali użytkowanych na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego.
3. Ze środków Funduszu Remontowego nie finansuje się przeglądów technicznych budynków i instalacji wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz przepisów BHP.
4. Ze środków Funduszu Remontowego nie finansuje się prac budowlanych dotyczących tych elementów budynku, które służą wyłącznie użytkownikom lokali wymienionych w § 2 ust. 7. W szczególności nie finansuje się prac dotyczących instalacji:
 - a. gazowej – w części instalacji położonej za gazomierzem;
 - b. elektrycznej – w części instalacji położonej za zabezpieczeniem zalicznikowym;
 - c. wodnej – w części instalacji położonej za zaworem głównym w lokalu przed wodomierzem;
 - d. kanalizacyjnej – w części instalacji położonej poza pionem kanalizacyjnym;
 - e. centralnego ogrzewania – w części instalacji położonej poza pionami grzewczymi, wymiany zaworów termoregulacyjnych;
 - f. domofonowej – w całości.

STAWKI ODPIŚÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 10

1. Wysokość stawek odpisów na Fundusz Remontowy – naliczanych w ramach opłat za używane lokale – powinna uwzględniać:
 - a. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów lub przebudowy zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów;
 - b. przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków;
 - c. stan środków Funduszu Remontowego na początku roku;
 - d. tworzenie rezerwy na przyszłe wydatki.
2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określone w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok obrotowy.
3. Stawki odpisów na Fundusz Remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone:
 - a. jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni;
 - b. w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.
4. Odpisy, o których mowa w § 2 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. O wysokości odpisów użytkownicy lokali są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń dla umożliwienia określenia kwoty wniesionych wpłat na Fundusz Remontowy Spółdzielni w danym roku obrotowym.
6. Rada Nadzorcza zatwierdzając roczny plan remontów ustala jednocześnie stawki odpisów na Fundusz Remontowy dla poszczególnych nieruchomości.
7. W przypadku konieczności wykonania prac budowlanych w nieruchomości przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z § 4 ust.3 dopuszcza się okresowe podniesienie stawki odpisu na Fundusz Remontowy dla tej nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zapewniającą szybsze zbilansowanie środków Funduszu Remontowego tej nieruchomości.
8. Rada Nadzorcza może dokonać korekty lub zmiany zatwierdzonego planu remontów oraz stawek odpisów na remonty w danym roku obrotowym.
9. Saldo Funduszu Remontowego jako całości oraz dla poszczególnych nieruchomości i mienia przechodzi na rok następny.

§ 11

1. Środkami Funduszu Remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie rzeczowo-finansowe z wykonania planu remontów.
3. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac budowlanych spowodowanych awarią lub innym zdarzeniem losowym Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac z pominięciem drogi przetargowej opisanej w Regulaminie postępowania przetargowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac i ich koszty oraz wystąpić z wnioskiem o korektę lub zmianę rzeczowego i finansowego planu remontów na bieżący rok.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustaw wymienionych w § 1.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach w dniu 20 lipca 2022 roku Uchwałą Nr 6/2022 z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2022 roku.
3. Tracą moc zapisy § 7 pkt. VI oraz § 8 Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Regą” w Gryficach uchwalonego w dniu 17 września 2009 roku Uchwałą nr 10/2009 Rady Nadzorczej Spółdzielni.