

U C H W A Ł A Nr ...14.../2021

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”**

w Bolesławcu

z dnia 22 lipca 2021 roku

w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu ”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 648 z późniejszymi zmianami) oraz § 46 ust.1 pkt. 17 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza „Regulaminu funduszu na remonty zasobów” Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu ” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Tracą moc:

Uchwała Rady Nadzorczej nr 42/2011 z dnia 24.10.2011 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 37/2016 z dnia 23.06.2016 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/2017 z dnia 21.02.2017 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 13/2019 z dnia 12.04.2019 r.

Uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2020 z dnia 23.10.2020 r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
z up. Jadwiga Stachów

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
Marta Gesikowska

**REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1
Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021r. poz. 1208),
3. Statut Spółdzielni.

**§ 2
Definicje**

1. **Lokal** - samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy, w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 6) najemca lokalu,
 - 7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** - działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkami hydroforni i innymi budowlami oraz działka niezabudowana,
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztów i wymiaru opłat - powierzchnia użytkowa lokalu ujęta w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
5. **Budynek** - obiekt budowlany wraz z wbudowanymi instalacjami i urządzeniami technicznymi, który jest na trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.
6. **Infrastruktura towarzysząca budownictwu mieszkaniowemu** – urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności:
 - 1) przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym hydrofornie, kotłownie oraz sieci i instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe, urządzenia i zagospodarowanie terenu,
 - 2) drogi, dojścia dojazdy, miejsca postojowe, zieleń i obiekty małej architektury.

7. **Obiekt małej architektury** - niewielki obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej jak: piaskownica, huśtawka, drabinka, obiekt architektury ogrodowej oraz śmietnik.
8. **Roboty remontowe** – roboty polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiące bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
9. **Zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
10. **Odpis na fundusz remontowy** - jednostkowa wartość w zł na 1m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości,
11. **Świadczenie** - obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
12. **Środki wspólne** – nadwyżka bilansowa, wolne środki z funduszu zasobowego pochodzące z różnicy wkładów mieszkaniowych i budowlanych zbywanych w drodze przetargu.
13. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych, nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz pochodzące ze środków instytucji samorządowych i Unii Europejskiej na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości lub fundusz remontowy dźwigów osobowych.
14. **Fundusze remontowe nieruchomości** - fundusze remontowe tworzone z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
15. **Fundusz remontowy Spółdzielni** – tworzony z 3% odpisu do lokali mieszkalnych.

ROZDZIAŁ II ZASADY OGÓLNE

§ 3

1. Na finansowanie robót remontowych przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży finansowane są roboty remontowe w częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem remontów obciążających użytkownika lokalu, określonych w Regulaminie Porządku Domowego.
3. W zależności od miejsca realizowanych robót budowlanych tworzy się :
 - 1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy dźwigów osobowych - ogólny, dla finansowania kosztów remontów dźwigów znajdujących się w budynkach mieszkalnych, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem,
 - 3) fundusz na termomodernizację,
 - 4) fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości określa Rada Nadzorcza na podstawie planu potrzeb remontowych budynków, obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury, w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych) w ramach rocznych planów remontów.
7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy dźwigów osobowych określa Rada Nadzorcza na podstawie planu remontów dźwigów osobowych w budynkach,
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości oraz funduszu remontowym dźwigów osobowych nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

9. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami na funduszach remontowych nieruchomości, funduszu Spółdzielni i funduszu remontowym dźwigów osobowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych funduszy w roku następnym.
10. Kwoty nakładów na remonty wykonywane siłami własnymi grupy remontowej ustalane są wewnętrznymi fakturami na obciążenie poszczególnych nieruchomości lub majątku Spółdzielni w wysokości wynikającej z ilości roboczogodzin i zużytych materiałów.
Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami utrzymania grupy remontowej rozliczana jest kwartalnie w koszty lub przychody funduszy remontowych nieruchomości, funduszu Spółdzielni i funduszu remontowym dźwigów osobowych.
11. Dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w oparciu o roczny plan remontów. Zmiana wysokości świadczenia może nastąpić również w przypadku gdy w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik funduszu remontowego).
Decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.
12. Dofinansowanie kosztów remontów ze środków wspólnych będzie udzielane wyłącznie członkom Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
13. Wysokość oraz sposób dofinansowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
14. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu robót remontowych.
15. W przypadku podjęcia na podstawie art. 24¹ ust.1 zd.1 ustawy z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2001, Nr 4 poz. 27, z późn.zm.) przez większość właścicieli lokali położonych w danej nieruchomości uchwały, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, zgodnie z art. 24¹ ust.5 u.s.m. Spółdzielnia jest zobowiązana do niezwłocznego dokonania indywidualnego rozliczenia z właścicielami zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości proporcjonalnie do wielkości udziałów.

ROZDZIAŁ III FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości i powstaje z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy naliczanego w danej nieruchomości,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - 3) odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 6) kredytów bankowych,
 - 7) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości,
 - 8) wpłat właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym,
 - 9) dochodów ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji urządzeń, ogrodzeń, itp..
3. Środki funduszu remontowego nieruchomości przeznacza się na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów nieruchomości wraz z infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu,

- 2) regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
- 3) spłatę kredytów i odsetek bankowych,
- 4) rozbudowę infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- 5) roboty związane ze zmianą sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 6) roboty związane z montażem teletechnicznych instalacji zbiorczych.

ROZDZIAŁ IV FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest w celu finansowania kosztów remontów majątku Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z:
 - 1) 3% odpisu od lokali mieszkalnych,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe na majątku Spółdzielni,
 - 3) odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 4) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 6) kredytów bankowych,
 - 7) innych przychodów funduszu remontowego Spółdzielni,
 - 8) dochodów ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji urządzeń, ogrodzeń, itp..
3. Środki funduszu remontowego Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) finansowanie kosztów remontów majątku Spółdzielni wraz z infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu,
 - 2) regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
 - 3) spłatę kredytów wraz z odsetkami bankowymi,
 - 4) rozbudowę infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

ROZDZIAŁ V FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 6

1. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzy się w celu finansowania kosztów remontów dźwigów osobowych znajdujących się w budynkach.
2. Fundusz remontowy dźwigów osobowych tworzony jest z:
 - 1) odpisu na fundusz remontowy dźwigów,
 - 2) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe dźwigów,
 - 3) odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia dźwigów,
 - 4) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 6) kredytów bankowych,
 - 7) innych przychodów funduszu remontowego dźwigów,
 - 8) dochodów ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części dźwigów.
3. Środki z funduszu remontowego dźwigów przeznacza się na:
 - 1) finansowanie remontów dźwigów osobowych,
 - 2) regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
 - 3) spłatę kredytów i odsetek bankowych.

ROZDZIAŁ VI

WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 7

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości, infrastruktury technicznej i małej architektury.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okres jednego roku. Odrębny roczny plan robót remontowych zwany planem termomodernizacji jest sporządzany dla budynków ujętych w danym roku do termomodernizacji.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości powinny być:
 - 1) roczny plan robót remontowych,
 - 2) powierzchnia użytkowa lokali w budynku,
 - 3) wysokość ewentualnego dofinansowania,
 - 4) stan środków funduszu remontowego na początek każdego roku.
6. Świadczenie, o którym mowa w ust.5 nie obejmuje kosztów związanych z termomodernizacją budynku. Finansowanie i rozliczanie kosztów termomodernizacji budynków określają odrębne zasady uchwalone przez Radę Nadzorczą.
7. Roczne plany robót remontowych, które konkretyzują roczny zakres remontów mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
8. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości ustalana jest na podstawie wartości robót remontowych przyjętych do realizacji rocznego planu z uwzględnieniem wyniku na funduszu remontowym danej nieruchomości na dzień 1 stycznia danego roku.
9. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości.
10. W przypadku konieczności wykonania remontów, które mogą spowodować rażący wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, decyzję o przystąpieniu do realizacji robót i wielkości dodatkowego świadczenia na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Decyzja ta nie wymaga zgody użytkowników lokali.
11. W przypadku wystąpienia użytkowników lokali z inicjatywą wykonania prac remontowych nie ujętych w rocznym planie remontów, między innymi zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej - zakres robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy muszą być uzgadniane z użytkownikami lokali. Decyzję o przystąpieniu do realizacji robót podejmują użytkownicy lokali według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ ŚWIADCZENIA NA FUNDUSZ REMONTOWY DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 8

1. Podstawą do określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy dźwigów są:
 - 1) potrzeby remontowe dźwigów,
 - 2) plan remontów,
 - 3) ilość osób będących użytkownikami dźwigów osobowych.
2. Potrzeby remontowe dźwigów podzielone na:
 - 1) remonty bieżące,
 - 2) remonty główne,
 - 3) modernizacje.

3. W oparciu o potrzeby remontowe sporządza się na dany rok plan remontów dźwigów osobowych, który zawiera:
 - 1) koszty remontów bieżących,
 - 2) ilość dźwigów ujętych do remontów głównych i koszty tych remontów,
 - 3) ilość dźwigów ujętych do modernizacji i koszty tych modernizacji.
4. Ilość osób dla określenia wysokości świadczenia na fundusz remontowy określa się następująco:
 - 1) osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe, z wyłączeniem osób zamieszkałych w lokalach na parterach budynków oraz połowy liczby osób zamieszkałych w lokalach na pierwszych piętrach budynków,
 - 2) w przypadku wykonania modernizacji dźwigu osobowego z wykonaniem dodatkowego dojścia do kabiny dźwigu przez pomieszczenie komory zsypu wraz z jego adaptacją, dla lokali usytuowanych na parterach budynków ustaloną opłatę za korzystanie z dźwigów przelicza się współczynnikiem 0,5; opłaty dla pozostałych lokali oblicza się w pełnej wysokości ustalonej stawki.
5. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy dźwigów ustalana jest na podstawie wartości robót remontowych przyjętych do realizacji rocznego planu z uwzględnieniem wyniku na funduszu remontowym dźwigów na dzień 1 stycznia danego roku.

ROZDZIAŁ VIII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

Po zakończeniu remontów głównych wszystkich dźwigów osobowych ogólny fundusz remontowy dźwigów może ulec zmniejszeniu lub likwidacji, a finansowanie kosztów remontów dźwigów osobowych nastąpi w ramach funduszy remontowych nieruchomości.

§ 10

Sposób ewidencji księgowej funduszu remontowego nieruchomości oraz funduszu remontowego spółdzielni określa zakładowy plan kont.

§ 11

1. Odpowiedzialność za gospodarkę środkami funduszu remontowego oraz prawidłową kwalifikację remontów sprawują kierownicy jednostek organizacyjnych, natomiast za ewidencję księgową tych funduszy kierownik działu finansowo-księgowego.
2. Nadzór nad realizacją pełni wg kompetencji Zastępca Prezesa ds. technicznych i Główny Księgowy.