

REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
w Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze.

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15-12-2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t DZ.U z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz.U. z 2003 r. nr 207 poz. 216 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o VAT (j.t. Dz.U. z 2004 r. nr 54 poz. 535 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni.

§ 2

Definicje

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu** :
 - 1/ członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2/ posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - 3/ właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - 4/ właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
 - 5/ najemca lokalu,
 - 6/ użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, budynkiem trafostacji i innymi budowlami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta.
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 :
 - 1/ dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych.
 - 2/ dla ustanowionej odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu razem z pomieszczeniami przynależnymi.

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 posiada fundamenty i dach.
6. **Obiekt budownictwa mieszkaniowego** – to budynek mieszkalny stałego zamieszkania w tym jednorodzinny – Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (PKOB) 111, dwu i wielorodzinny – PKOB 112.
7. **Obiekt infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu** :
 - 1/ sieci rozprowadzające, wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych,
 - 2/ urządzenia i zagospodarowanie terenu, w szczególności drogi **wewnętrzne**, **parkingi**, dojścia, dojazdy, zieleń i mała architektura,
 - 3/ urządzenia, sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.
8. **Obiekt małej architektury** – to niewielki obiekt obejmujący m. In. : obiekty architektury ogrodowej, śmietnik obiekt użytkowy służący rekreacji codziennej jak : piaskownica, huśtawka, drabinka.
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 zł na 1 m² powierzchni lokalu, naliczana jest w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, z czego :
 - 1/ dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu bez pomieszczeń przynależnych,
 - 2/ dla ustanowionej odrębnej własności lokalu, powierzchnia użytkowa lokalu z pomieszczeniami przynależnymi.
11. **Świadczenie** – obowiązek użytkowników lokali do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
12. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków na sfinansowanie w całości lub części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
13. **Fundusze remontowe nieruchomości** : fundusze remontowe tworzone z połączenia funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.

Rozdział II **ZASADY OGÓLNE**

§ 3

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane (z wyłączeniem budowy), przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości, za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w „Regulaminie Napraw i Remontów”.
3. W zależności od miejsca realizowanych robót budowlanych tworzy się:
 - 1/ fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, przy czym w ramach funduszy remontowych nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, prowadzi się na budynki wchodzące w skład tych nieruchomości.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
5. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury, w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych pięciu lat, w ramach rocznych planów remontowych.
7. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
8. Nadwyżki środków na funduszach remontowych nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
9. W trakcie realizacji pięcioletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.
10. Dofinansowanie kosztów remontów ze środków wspólnych będzie udzielane wyłącznie członkom Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

11. Wysokość oraz sposób dofinansowania na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.

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, w podziale na budynki,
 - 2/ kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - 3/ odszkodowań uzyskanych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4/ dofinansowania z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 5/ kredytów bankowych,
 - 6/ dofinansowania środkami instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - 7/ innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Środki Funduszu Remontowego nieruchomości przeznacza się na :
 - 1/ finansowanie kosztów remontów nieruchomości,
 - 2/ regresy z tytułu wyrządzonych szkód,
 - 3/ spłatę kredytów i odsetek bankowych,

Rozdział IV

WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ

REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 5

1. Podstawą określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości – przeglądy roczne i pięcioletnie.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę i małą architekturę.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.

4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzony na okresy pięcioletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na Fundusz Remontowy nieruchomości, w podziale na poszczególne budynki powinny być
 - 1/ wyceniony pięcioletni plan robót remontowych z podziałem na poszczególne lata jego realizacji,
 - 2/ powierzchnia lokali w budynku, w tym :
 - dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – bez pomieszczeń przynależnych,
 - dla ustanowionej odrębnej własności lokalu – razem z pomieszczeniami przynależnymi.
 - 3/ okres realizacji planu robót remontowych,
 - 4/ wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia (dotyczy tylko członków Spółdzielni).
 - 5/ stan środków Funduszu Remontowego na początek każdego roku.
6. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów, mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na Fundusz Remontowy nieruchomości, w podziale na budynki.
7. Wysokość miesięcznego świadczenia na Fundusz Remontowy nieruchomości, w podziale na budynki, ustalana będzie w następujący sposób :
 - 1/ dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu : wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na Funduszu Remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali (bez pomieszczeń przynależnych) i wynik podzielony na 60 miesięcy.
 - 2/ dla ustanowionej odrębnej własności lokalu : wartość robót remontowych przyjęta do realizacji na okres pięciu lat powiększona lub pomniejszona o wynik na Funduszu Remontowym na dzień 1 stycznia roku rozpoczynającego pięcioletni okres realizacji planu, podzielona przez powierzchnię użytkową tych lokali z pomieszczeniami przynależnymi i wynik podzielony na 60 miesięcy.
8. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na Funduszu Remontowym budynku.

9. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost miesięcznego świadczenia na Fundusz Remontowy nieruchomości/budynku lub w przypadku przebudowy budynków i obiektów, zmiany sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej, parkingów – zakres robót i wielkość świadczenia na Fundusz Remontowy winny być uzgadniane z użytkownikami lokali. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na Fundusz Remontowy może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.
10. Jeżeli w określonym budynku wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków Funduszu Remontowego (wystąpił ujemny wynik Funduszu Remontowego) Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na Fundusz Remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

Rozdział V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

Regulamin został uchwalony w dniu 31.08.2011..... Uchwałą nr 5/08/2011
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA” w Jeleniej Górze z
mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.....

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”

Włodzik
Ryszard Worobiec

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „FAMPA”

Dariusz Morodzyński
Dariusz Morodzyński

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FAMPA”
58-560 JELENIA GÓRA
ul. XX-Lecia nr 3