

ZASADY TWORZENIA i GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

ROZDZIAŁ I DEFINICJE

§ 1

1. **Lokal** — samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
2. **Użytkownik lokalu:**
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - e) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - f) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
3. **Nieruchomość** — działka lub działki gruntu w zabudowie jedno-budynkowej, lub wielobudynkowej z lokalami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana, dla której założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat — powierzchnia użytkowa lokalu określona w „Regulaminie rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”.
5. **Zasoby mieszkaniowe** — budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz obiektami małej architektury i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki na poszczególnych osiedlach Spółdzielni.
6. **Osiedle** – obszar w strukturze Spółdzielni zabudowany nieruchomościami wraz z infrastrukturą i obiektami małej architektury.
7. **Mienie Spółdzielni** - majątek stanowiący własność spółdzielni nie związany z poszczególnymi nieruchomościami np. budynki administracji.
8. **Obiekty małej architektury** – niewielkie obiekty: użytkowe służące codziennej rekreacji, utrzymania codziennej czystości, obiekty architektury ogrodowej, obiekty kultu religijnego i tym podobne.
9. **Odpis na fundusz remontowy** — jednostkowa wartość w zł/ na jednostkę rozliczeniową, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów zależna od rodzaju remontu, wyróżniamy:
 - jednostkową wartość w zł/m² powierzchni lokalu,
 - jednostkową wartość w zł/m² od powierzchni garażu.

10. **Świadczenie** — obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
11. **Fundusz Remontowy – Centralny Zasobów Mieszkaniowych** - środki pochodzące ze środków wspólnych – tworzenie, gospodarowanie i rozliczenie niniejszego funduszu określone są odrębnym „*Regulaminem Tworzenia i Gospodarowaniem Funduszem Remontowym-Centralnym Zasobów Mieszkaniowych*” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
12. **Środki finansowe** – są to wpływy zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczone na pokrycie kosztów remontowych tej nieruchomości. Wpływy zgromadzone na funduszu remontowym wszystkich nieruchomości w obrębie danego osiedla tworzy fundusz danego osiedla. W przypadku konieczności wykonania remontów w danej nieruchomości o wartości przekraczającej kwotę środków istniejących na funduszu tej nieruchomości istnieje możliwość sfinansowania tych remontów w ramach środków funduszu osiedlowego.
Środki te podlegają zwrotowi na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą, na okres nie dłuższy niż na 3 lata. Spłata przedmiotowych środków w ramach obowiązującego odpisu na fundusz albo poprzez podniesienie wysokości odpisu na fundusz remontowy tej nieruchomości na okres spłaty.
W razie podziału spółdzielni przedmiotowe środki uwzględnia się w bilansie podziałowym. Z chwilą powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej środki te podlegają natychmiastowemu zwrotowi lub ich rozliczeniu z każdym użytkownikiem lokalu w nieruchomości na wzajemnych uzgodnionych warunkach z Zarządem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II ZASADY OGÓLNE.

§ 2

1. Na finansowanie wszelkich remontów oraz robót termo-modernizacyjnych przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach, Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości (za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w Statucie Spółdzielni i regulaminach), a także wszelkie remonty obiektów małej architektury i nieruchomości mienia spółdzielni.
3. Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych pokrywane są również koszty nadzoru technicznego, koszty projektu i dokumentacji technicznej oraz wymagane prawem przeglądy ogólnobudowlane.
4. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W ramach funduszu remontowego ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków prowadzi się na nieruchomości. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości i na obiekty małej architektury, z wyłączeniem przypadków udzielenia środków w ramach funduszu remontowego danego osiedla.
5. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy

- lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
6. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
 7. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej wraz z obiektami małej architektury w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych trzech lat, w ramach rocznych planów remontów, z uwzględnieniem aktualnego poziomu zadłużenia w opłatach za lokale.
 8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
 9. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.
 10. W trakcie realizacji trzyletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.
 11. W przypadku wydzielenia się nieruchomości lub powstania wspólnoty mieszkaniowej zobowiązanie wynikające z sald na funduszu remontowym z tytułu przeprowadzonych remontów, zaciągniętego kredytu termo-modernizacyjnego, lub na inny cel, zostanie rozliczone z użytkownikami lokali przedmiotowej nieruchomości na warunkach uzgodnionych z Zarządem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§ 3

1. Fundusz remontowy danej nieruchomości tworzy się w celu finansowania kosztów remontów nieruchomości.
2. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
 - a) odpisu na fundusze remontowe naliczane w ramach opłat za używanie lokali w danej nieruchomości,
 - b) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
 - c) odzyskanych odszkodowań od instytucji ubezpieczeniowych z tytułu szkód losowych w zasobach mieszkaniowych,
 - d) dofinansowania z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - e) dofinansowania środkami z premii termo-modernizacyjnej, instytucji samorządowych, Unii Europejskiej,
 - f) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.
3. Wysokość odpisów na fundusz remontowy na jednostki rozliczeniowe uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości może być zróżnicowana.
5. W ramach funduszu remontowego nieruchomości pokrywane są wydatki związane z remontami z regulowaniem spłat zobowiązań wobec banku w przypadkach zaciągnięcia kredytu termo-modernizacyjnego lub na inny cel.
6. Fundusz remontowy nieruchomości może być zasilany czasowo środkami finansowymi z funduszu remontowego danego osiedla.

ROZDZIAŁ IV. WYSOKOŚĆ ŚWIADCZEŃ NA FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 4

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości i stanowią podstawę do sporządzenia planu robót remontowych uwzględniających remonty obiektów małej architektury. Zestawienie robót remontowych nieruchomości - plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy trzyletnie i realizowany poprzez roczne plany robót remontowych.
3. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości powinny być:
 - a) wyceniony trzyletni plan robót remontowych,
 - b) jednostka rozliczeniowa dotycząca rodzaju przeprowadzanych remontów w nieruchomości
 - c) okres realizacji planu robót remontowych,
 - d) wysokość przewidywanego dofinansowania przyznanego uchwałą Walnego Zgromadzenia dla członków Spółdzielni,
 - e) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku .
4. Roczne plany robót remontowych, które będą konkretyzowały zakres roczny remontów, mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
5. Wysokość planowanych wydatków na remonty w danym roku nie powinna przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym nieruchomości i uwzględniać poziom zadłużenia z tytułu opłat za lokale oraz inne zobowiązania związane z wcześniej wykonanymi pracami remontowymi w tym środków przeznaczonych na sfinansowanie remontów z funduszu remontowego danego osiedla.
6. Na wniosek większości użytkowników lokali danej nieruchomości lub z inicjatywy Rady Osiedla może zaistnieć konieczność wykonania niezbędnych remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości. Zakres tych robót i wielkość świadczenia na fundusz remontowy Zarząd konsultuje z mieszkańcami nieruchomości. Po uzyskaniu akceptacji, Zarząd kieruje wniosek do Rady Nadzorczej. Decyzje podejmuje Rada Nadzorcza uchwalając stosowną uchwałę.
7. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość świadczenia na fundusz remontowy może być zwiększona po wyrażeniu opinii przez Radę Osiedlową i podjęciu decyzji przez Radę Nadzorcza.
8. Jeżeli w danej nieruchomości wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik na funduszu remontowym) Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy tej nieruchomości.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Zasady niniejsze zostały uchwalone przez Radę Nadzorcza w dniu 22.09.2016 r. Uchwałą nr 45/16 i obowiązują od 01.01.2017 r.