

**REGULAMIN ZASAD TWORZENIA
I WYKORZYSTYWANIA FUNDUSZU
REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SM „METALURG”**

ZATWIERDZONY UCHWAŁA NR RN/21/NF/2022 RADY NADZORCZEJ
Z DNIA 23 LISTOPADA 2022 R.

Projekt
24-02; 262 27-15
N.P.S.

**REGULAMIN
ZASAD TWORZENIA I WYKORZYSTANIA
FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „METALURG”**

PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
4. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§ 1

1. **Użytkownik lokalu:**
 - 1) członek Spółdzielni,
 - 2) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - 3) osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami, a także działka bądź działki gruntu niezabudowane dla których założona jest jedna księga wieczysta.
3. **Powierzchnia użytkowa lokalu** stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu, określona w uchwale Zarządu Spółdzielni w sprawie przedmiotu odrębnej własności lokali.
4. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, tereny oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki.
5. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu (bez pomieszczeń przynależnych), naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości.
6. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.
7. **Pożyczka wewnętrzna** – środki finansowe zaewidencjonowane na funduszu remontowym jednej nieruchomości przejściowo przeznaczone na zasilenie funduszu remontowego innej nieruchomości, w obrębie której konieczne jest wykonanie robót budowlanych o wartości przekraczającej kwotę środków zaewidencjonowanych na funduszu remontowym tej nieruchomości i podlegające zwrotowi na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
9. **Spółdzielnia**- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg” z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

ROZDZIAŁ II. ZASADY OGÓLNE.

§ 2

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych stanowiących własność lub zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Metalurg”
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym.
3. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty zasobów mieszkaniowych a także:
 - a) usuwanie przyczyn i skutków awarii,
 - b) spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - c) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej na zasadach określonych w Regulaminie używania lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale,
 - d) remont i naprawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym infrastruktury osiedlowej,
 - e) inne nieprzewidziane roboty remontowe, remontowo – konserwacyjne, naprawy, które na mocy odrębnych przepisów podlegają finansowaniu środkami z funduszu remontowego.
4. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z rozdziałem obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokalu określonym w „Statucie SM „Metalurg” .
5. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Stawka odpisu na fundusz remontowy nieruchomości ustalana jest w przeliczeniu na 1m²/m-c powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
7. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy powinna być ustalona na podstawie potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych ujętych w planach rocznych lub wieloletnich.
8. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 1) oczekiwany stan bezpieczeństwa mieszkańców,
 - 2) saldo funduszu remontowego,
 - 3) wielkość potrzeb niezbędnych do realizacji w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w tym także w miarę możliwości uwzględniających wyrównanie standardów pomiędzy nieruchomościami, w okresie dla którego będą ustalane stawki odpisu.
9. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, w ramach decyzji o przyjęciu Planu Gospodarczego na dany rok, kierując się przesłankami opisanymi w ust. 8.
10. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy użytkowników lokali wymienionych w § 1 pkt. 1 niniejszego regulaminu.

11. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości powstałe na koniec roku przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

ROZDZIAŁ III. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI.

§ 3

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z odpisu na fundusz remontowy oraz:

- 1) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
- 2) z nadwyżek bilansowych na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- 3) dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, w tym kredytów bankowych i pożyczek.
- 4) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

§ 4

1. Pożyczki wewnętrzne mogą być udzielane w szczególności na:

- 1) wykonanie robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
- 2) realizację przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej budynków mieszkalnych,
- 3) przygotowanie dokumentacji technicznej dla planowanych remontów obiektów lub instalacji,
- 4) remonty instalacji, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej i centralnego ogrzewania,
- 5) inne cele wskazane w uchwale Rady Nadzorczej.

2. Pożyczka wewnętrzna podlega natychmiastowemu zwrotowi w przypadku:

- 1) podziału Spółdzielni i/lub odłączenia kredytowanej nieruchomości,
- 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w kredytowanej nieruchomości i zastosowania przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) podjęcia uchwały większością udziałów przez właścicieli lokali o stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie pożyczki wewnętrznej określa:

- 1) wysokość pożyczki oraz zasady oprocentowania,
- 2) okres spłaty,
- 3) przeznaczenie środków,
- 4) sposób i termin zwrotu pożyczki.

4. Pożyczkę może uzyskać nieruchomość w wyniku akceptacji realizacji proponowanego przedsięwzięcia przez Radę Nadzorczą.

5. Spłata pożyczki może nastąpić w formie zwiększenia odpisów na fundusz remontowy w ramach nieruchomości, którym pożyczka została udzielona.



3



ROZDZIAŁ III. EWIDENCJA

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV. PLAN REMONTÓW

§ 6

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole i przeglądy bieżące stanu technicznego budynków i budowli.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu remontów. Plan remontów Spółdzielni sporządzany przez Zarząd Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza ustalonym rocznym planem remontów z pominięciem drogi przetargowej. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany udzielić Radzie Nadzorczej pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac oraz ich koszty.
5. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych poza planem, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

RP-086N¹/NCo/NFk/NGk

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania przez Spółdzielnię od właścicieli lokali zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1, stanowiącego różnicę pomiędzy sumą wniesionych i zaewidencjonowanych wpływów, a poniesionymi wydatkami i nakładami na remonty nieruchomości.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego pozostałych nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy. W przypadku braku zawarcia takiej umowy ze Spółdzielnią przez powstałą wspólnotę mieszkaniową, Spółdzielnia może żądać od właścicieli lokali w tej wspólnocie uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem wyżej wskazanych nieruchomości

Regulamin wchodzi w życie z dniem § 8
24 listopada 2022v

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Kalaga
inż. Elżbieta Kalaga

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
mgr Alfred Fatyga
Fatyga

RADCA PRAWNY
[Signature]
Jacek [...]

NG -
NF -
[Handwritten marks]

1998
10/20/98
10/20/98

1998
10/20/98
10/20/98

