

Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

I. Część ogólna

§ 1

Na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 85 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany również funduszem remontowym.

Fundusz ten spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych, poprzez obciążenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym.

§ 2

Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się z:

- 1) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od:
 - a) członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu oraz od najemców lokali,
 - b) właścicieli posiadających odrębną własność lokalową,
 - c) osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - d) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu,
 - e) mieszkańców nieruchomości ul. Reymonta 63,65 na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na remont dźwigów osobowych,
 - f) mieszkańców nieruchomości, w których Spółdzielnia zaopatruje lokale w wodę, na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy,
 - g) mieszkańców nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne, na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na finansowanie takich remontów,
- 2) kwot uzyskanych przy zawieraniu umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na wolnym rynku,
- 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, jak również kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
- 4) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu,
- 5) nadwyżek kwot powstałych z tytułu rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w zasobach mieszkaniowych.

§ 3

Fundusz, o którym mowa w § 1 może być tworzony z:

- 1) wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) po opodatkowaniu – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 2) dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizny, premii termomodernizacyjnej, umorzenia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.
- 3) różnic między kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychodami z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących dodatkowy odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4) innych źródeł.

§ 4

Środkami funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem.

§ 5

Środki funduszu na remonty przeznaczone są na :

- 1) finansowanie kosztów robót remontowych w budynkach mieszkalnych, a w szczególności związanych z :
 - a) naprawą główną budynku mającą na celu wymianę lub remont elementów budynku,
 - b) naprawą bieżącą mającą na celu zapobieganie skutkom zużycia poszczególnych elementów budynku i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
 - c) termomodernizacją mającą na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej,
- 2) spłatę kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 3) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
- 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań od firm ubezpieczeniowych,
- 5) refinansowanie członkom kosztów poniesionych na odnowienie i wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego, w zakresie w jakim obowiązek remontu ciąży na spółdzielni,
- 6) inne tytuły zgodnie z planem wydatków remontowych zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

§ 6

Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali.

§ 7

1. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 8

Stawki odpisów na fundusz na remonty naliczane w ramach opłat za używanie mieszkań winny uwzględniać:

- 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych,
- 2) stan środków na funduszu na remonty,
- 3) koszty obsługi (tj. spłaty rat wraz z odsetkami i prowizji) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontów, w tym remontów termomodernizacyjnych.

§ 9

Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty od powierzchni lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorczą, z zastrzeżeniem § 10 ust.2.

§ 10

1. W przypadku ustania w danej nieruchomości zarządu w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w razie zajścia okoliczności, o których mowa w art. 24¹ ust. 1 lub w art. 26 ust.1 tej ustawy, dokonuje się jednorazowego obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w tej nieruchomości przypadającymi na te lokale zobowiązaniami nieruchomości wobec funduszu remontowego Spółdzielni, wynikającymi z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy, w tym niepokrytą do tego momentu częścią kosztów remontów termomodernizacyjnych.
2. Wysokość stawek jednorazowych odpisów na fundusz na remonty, stanowiących obciążenie, o którym mowa w ust.1, uchwała Zarząd. O uchwalonych stawkach Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

§ 11

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

- 1) podfundusz z odpisu,
- 2) podfundusz termomodernizacyjny,

- 3) podfundusz odtworzeniowy wind,
- 4) podfundusz z przekształceń,
- 5) podfundusz odtworzeniowy wodomierzy (liczników na wodę),
- 6) podfundusz „Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”

II. Podfundusz z odpisu

§ 12

Podfundusz z odpisu tworzy się z podstawowych odpisów na fundusz remontowy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości (pozycja w opłatach: „Fundusz remontowy”) oraz z innych wpływów funduszu na remonty, nie wymienionych w §§ 14, 21, 23, 25 i 26.

§ 13

Środki z podfunduszu z odpisu przeznaczone są na finansowanie napraw głównych i bieżących oraz innych wydatków funduszu na remonty nie wymienionych w §§ 15, 22, 24, 25 i 27.

III. Podfundusz termomodernizacyjny

§ 14

Podfundusz termomodernizacyjny tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne.

§ 15

Środki z podfunduszu termomodernizacyjnego przeznaczone są na finansowanie remontów termomodernizacyjnych i obsługę kredytów i pożyczek, zaciągniętych na te remonty.

§ 16

1. Remont termomodernizacyjny budynku mieszkalnego jest remontem polegającym na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię cieplną dostarczaną do budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy komfortu cieplnego i estetyki budynku.
2. Remont termomodernizacyjny finansowany jest w całości ze środków własnych mieszkańców remontowanych budynków.
3. Jednostką rozliczeniową udokumentowanego kosztu zrealizowanego remontu termomodernizacyjnego budynku jest 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 17

1. Zarząd może w celu realizacji remontu termomodernizacyjnego zaciągnąć na jego sfinansowanie kredyt lub pożyczkę po wcześniejszym umieszczeniu tego remontu w planie remontów.
2. Decyzję o rozpoczęciu termomodernizacji poszczególnych budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą planu remontów.

§ 18

1. Członkowie i nie będący członkami Spółdzielni posiadacze własnościowych spółdzielczych praw do lokali oraz właściciele lokali pokrywają koszty remontów termomodernizacyjnych poprzez wnoszenie comiesięcznych odpisów na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach skalkulowanych indywidualnie dla każdego budynku przez Zarząd na podstawie planowanego efektu oszczędnościowego. Wysokość wpłat na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny uchwała Rada Nadzorcza.

2. Najemcy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w termomodernizowanych budynkach wnoszą comiesięczne wpłaty na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach obowiązujących członków Spółdzielni. Wpłaty te stanowią składową czynszu najmu.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub lokatora obowiązek comiesięcznych wpłat, o których mowa w ust. 1, przechodzi na nowego właściciela (lub lokatora). Zbywający informuje o tym obowiązku nabywcę. Właścicielem, o którym mowa powyżej, jest osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu, natomiast lokatorem jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu inny niż tytuł własności.
4. Koszty remontów termomodernizacyjnych przypadające na lokale użytkowe obciążają odpowiednio w miesięcznych ratach koszty uzyskania przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości obowiązującej członków Spółdzielni.

§ 19

Członkowie i nie będący członkami Spółdzielni posiadacze własnościowych spółdzielczych praw do lokali oraz właściciele lokali w budynkach termomodernizowanych wg wcześniej obowiązujących zasad, tj. w ciężar funduszu remontowego w części pochodzącej z odpisu, w których zakończone zostało rozliczenie kosztów modernizacji instalacji c.o. i indywidualnego opomiarowania, wnoszą przez okres 10 lat comiesięczne odpisy na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny.

Odpisów dokonują wg stawki uwzględniającej różnicę pomiędzy średnim (na 1 m²) kosztem ogrzewania budynków nieopomiarowanych a średnim kosztem ogrzewania ich budynku. Wysokość stawki odpisu uchwała Rada Nadzorcza.

§ 20

Ewentualna nadwyżka podfunduszu termomodernizacyjnego przypadająca na dany budynek, po zakończeniu remontów termomodernizacyjnych i rozliczeniu poszczególnych przedsięwzięć, powiększa jego podfundusz z odpisu.

IV. Podfundusz odtworzeniowy wind

§ 21

Podfundusz odtworzeniowy wind tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości przy ul. Reymonta 63,65 z przeznaczeniem na remont dźwigów osobowych.

§ 22

Środki z podfunduszu odtworzeniowego wind przeznaczone są na finansowanie napraw głównych i bieżących dźwigów osobowych w budynku przy ul. Reymonta 63,65, a w szczególności wymian głównych elementów tych dźwigów (kabiny, liny itp.).

V. Podfundusz z przekształceń

§ 23

Podfundusz z przekształceń tworzy się z kwot uzyskanych przy zawieraniu umów o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na wolnym rynku.

§ 24

1. Środki z podfunduszu z przekształceń w kwocie 20% wpłat, wniesionych przez członków przy przekształceniu spółdzielczego lokatorskiego i ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po 26 lutego 2004r., wydatkuje się na wykonanie robót remontowych w mieszkaniach członków – byłych najemców mieszkań zakładowych, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu na wcześniej obowiązujących warunkach finansowych. Szczegółowe zasady wydatkowania tych środków określa Zarząd.

2. Pozostałe środki z podfunduszu z przekształceń stanowią rezerwę remontową. Środki te mogą zabezpieczać kredyty lub pożyczki zaciągnięte na wykonanie robót remontowych obejmujących większą ilość budynków lub kompleksowych remontów termomodernizacyjnych. Środki te mogą być również przejściowo wydatkowane na ww. cele remontowe, ale powinny być odtworzone w ciężar odpowiednio podfunduszu z odpisu lub podfunduszu termomodernizacyjnego.
3. Wydatkowanie środków z rezerwy remontowej bez ich odtworzenia wymaga zgody Rady Nadzorczej w formie uchwały.

VI. Podfundusz odtworzeniowy wodomierzy

§ 25

Podfundusz odtworzeniowy wodomierzy (liczników na wodę) tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości, w których Spółdzielnia zaopatruje lokale w wodę, z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych zgodnie z przepisami prawa o miarach.

VII. Podfundusz „Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych”

§ 26

Podfundusz „Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” tworzy się z wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) po opodatkowaniu – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości oraz innych źródeł.

§ 27

Środki z podfunduszu „Infrastruktura zewnętrzna części wspólnych” przeznaczone są finansowanie infrastruktury zewnętrznej oraz napraw głównych i bieżących infrastruktury zewnętrznej części wspólnych.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.09.2013r. uchwałą nr 21/VI/2013 oraz zmieniony uchwałą RN nr 24/VIII/2017 z dnia 22.06.2017r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej