

UCHWAŁA NR 18/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu z dnia
22 września 2021 r.

**W sprawie: uchwalenia Regulaminu Tworzenia i Gospodarowania Funduszem
Remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu.**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu,
działając na podstawie § 74 ust. 2 pkt 11) Statutu Spółdzielni,

p o s t a n a w i a

1. Uchwalić Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, a jej wykonanie powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Uchwała została podjęta wynikiem głosów: głosowało7....., za uchwałą7.....,
przeciw0....., wstrzymało się od głosowania0.....

Sekretarz Rady Nadzorczej:

.....
Ewa Baran

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

.....
Antoni Tomczyk

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BESKID”
33-300 Nowy Sącz U. B.A. Konstany 12A
tel. 76-16 443-41-07, 443-41-34
NIP 734-000-90-50 REGON 000881510
PKD 6832Z

*Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej
nr 18/2021..... z dnia 22.09.2021 r.*

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA
FUNDUSZEM REMONTOWYM
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "BESKID"
W NOWYM SĄCZU**

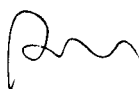
PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2020r. poz. 1465).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. 2020r. poz. 275).
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2020r. poz. 1333).
4. Statut Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I. DEFINICJE

§ 1

1. **Remont** – należy przez to rozumieć wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a nie stanowiące bieżącej konserwacji.
2. **Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni** – należy przez to rozumieć zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. **Nieruchomość** – grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, zgodnie z uchwałą uprawnionego organu, dla którego założona jest jedna księga wieczysta.
4. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
5. **Użytkownik lokalu:**
 - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,
 - właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - użytkownik lokalu bez tytułu prawnego,
6. **Mienie ogólnospółdzielcze** – majątek trwały stanowiący własność Spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami np. budynek administracji,
7. **Mienie wspólne** – mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,
8. **Nieruchomość wspólna** – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali w danej nieruchomości,
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
10. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości,
11. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,



12. **Dofinansowanie** - środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.

ROZDZIAŁ II. TWORZENIE FUNDUSZY

§ 2

Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków pieniężnych na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni oraz infrastruktury towarzyszącej, która jest związana z tymi zasobami.

§ 3

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a) Fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) Fundusz remontowy ogólnospółdzielczy.
2. Nie tworzy się funduszu remontowego dla nieruchomości niezabudowanych.
3. Nie tworzy się funduszu dla garaży. Wydatki poniesione na remont części wspólnej są pokrywane wg boksów w ramach poszczególnych zespołów garaży.
4. W ramach funduszu remontowego dopuszcza się na wniosek Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu lub większości posiadaczy praw do lokali i współwłaścicieli danej nieruchomości, utworzenie funduszu celowego na potrzeby przeprowadzenia i sfinansowania określonych robót remontowych. Fundusz celowy mogą zasilać środki wymienione w § 4 regulaminu lub środki pochodzące z dodatkowego odpisu na fundusz remontowy. Zasady tworzenia funduszu celowego w ramach funduszu remontowego nieruchomości określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Fundusz celowy podlega rozliczeniu po zakończeniu robót remontowych będących przedmiotem jego utworzenia.

§ 4

Fundusz remontowy dla każdej nieruchomości tworzony jest z:

1. odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które zobowiązani są ponosić użytkownicy lokali, oraz z odpisów w koszty lokali użytkowych,
2. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatek z funduszu remontowego tej nieruchomości,
3. kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu w zakresie dotyczącym danej nieruchomości,
4. nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
5. innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością, w tym środki Unii Europejskiej.



§ 5

Fundusz remontowy ogólnospółdzielczy tworzony jest z:

1. Środków finansowych pochodzących ze zbycia nieruchomości na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. Oprocentowania lokat,
3. Innych źródeł.

ROZDZIAŁ III. WYKORZYSTANIE FUNDUSZU

§ 6

Za wydatki na remonty uważa się wydatki poniesione na:

1. Zakup materiałów i urządzeń.
2. Zakup usług obejmujących:
 - a) wykonanie dokumentacji (ekspertyzy, opinii, projektu)
 - b) transport materiałów,
 - c) wykonawstwo robót.
3. Najem sprzętu budowlanego.
4. Opłaty administracyjne i inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów w związku z robotami remontowymi.

§ 7

Fundusz remontowy nieruchomości przeznacza się na:

1. Finansowanie kosztów remontów zasobów Spółdzielni wynikających z planu gospodarczo – finansowego.
2. Pokrywanie kosztów usuwania nagłych awarii i nieprzewidzianych remontów oraz finansowanie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości w zakresie obciążającym Spółdzielnię.
3. Pokrycie regresowych roszczeń firm ubezpieczeniowych z tytułu wypłaconych przez nie odszkodowań.
4. Spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych.

§ 8

Fundusz remontowy ogólnospółdzielczy przeznacza się na finansowanie robót remontowych mienia ogólnospółdzielczego i mienia wspólnego przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali takich jak: remont, rozbudowę infrastruktury osiedlowej np. parkingów, placów zabaw, ciągów pieszych, budynków administracji i innych.

§ 9

Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali, określonych w *Regulaminie podziału obowiązków między Spółdzielnią a Użytkownikami Lokali w zakresie napraw i remontów budynków i lokali oraz zasad ich używania w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Nowym Sączu.*



§ 10

W pierwszej kolejności fundusz remontowy winien być przeznaczony na remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, itp.

§ 11

W przypadku konieczności wykonania prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających środków finansowych, Spółdzielnia może zadysponować środki funduszu remontowego jednej nieruchomości na inną, przy zachowaniu zasad ewidencji kosztów i wpływów wynikających z art. 4 ust.4¹ pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustala się okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla tej nieruchomości na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 12

1. Rozliczenia wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach półrocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny.
3. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.
4. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
5. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzony dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość wpłat na fundusz remontowy nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i BHP oraz roboty dotyczące bieżącej konserwacji części wspólnej nieruchomości. Koszty tych prac obciążają koszty działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

§ 13

W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych np. spowodowanych awarią, a w szczególności robót mających na celu:

- a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
- c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
- d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,

Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza planem rocznym remontów.

W takim przypadku Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym



posiedzeniu Rady Nadzorczej udzielić pełnej informacji na temat konieczności wykonanych prac, ich koszcie oraz wystąpić z wnioskiem o korektę rzeczowego planu remontów na bieżący rok.

§ 14

W przypadku, gdy w określonej nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, której saldo remontowe jest ujemne, właściciele lokali zobowiązani są do spłaty kwoty stanowiącej saldo funduszu remontowego, proporcjonalnie do udziałów.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Traci moc „Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03 czerwca 2015 roku.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 18/2021..... w dniu 22 września 2021r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....Baran Ewa.....
Ewa Baran

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....Antoni Tomczyk.....
Antoni Tomczyk