REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STĄPORKOWIE

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.
Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 15.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 648 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r., poz. 438 ze zm.).
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie.

§ 2.

1. W oparciu o postanowienia art. 4 i art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 438 ze zm.) oraz § 135 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. W ramach funduszu remontowego Spółdzielni tworzy się fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oznaczonych w uchwale Zarządu Spółdzielni zgodnie z dyspozycją art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwane dalej „funduszami remontowymi".
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpisy sporządza się od wszystkich lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości; również od lokali właścicieli będących członkami Spółdzielni, a także niebędących członkami Spółdzielni. Odpisów na remonty nie sporządza się od pomieszczeń piwnicznych przynależnych do lokali mieszkalnych oraz od pomieszczeń piwnicznych, które zostały przydzielone odpłatnie mieszkańcom danej nieruchomości jako dodatkowe piwnice.

4. Podstawą sporządzenia odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości jest powierzchnia użytkowa lokali położonych w tej nieruchomości i stawka odpisu ustalona przez Radę Nadzorczą określona w zł/m^2 powierzchni użytkowej lokali.
5. Z tworzonego funduszu remontowego dla danej nieruchomości finansowane są:
   a) koszty remontów przeprowadzonych w tej nieruchomości;
   b) koszty remontów nieruchomości gruntowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie zabudowanych infrastrukturą techniczną przeznaczoną do wspólnego użytku będące mieniem Spółdzielni. Koszty te finansowane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych danego osiedla;
   c) koszty remontów zabudowanych nieruchomości gruntowych (m. in. place zabaw, obiekty małej architektury itp.) Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie, przeznaczone do wspólnego użytku. Koszty te finansowane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych Spółdzielni odrębnie dla każdego osiedla.
6. Każda nieruchomość posiada swój fundusz remontowy osobno ewidencjonowany i rozliczany.
7. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Rady Nadzorczej możliwość przejściowego uzupełnienia środków funduszu remontowego środkami wolnymi funduszu zasobowego spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu zwrotu zaangażowanych środków.
8. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach za zgodą Rady Nadzorczej możliwość przejściowego angażowania środków funduszu remontowego na pokrycie niedoborów środków obrotowych w działalności eksploatacyjnej z jednoczesnym określeniem zasad i terminów zwrotu pożyczonych środków.

§ 3.

Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

1. **remoncie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
2. **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym prac mających na celu utrzymanie sprawności technicznej jego elementów;
3. **użytkowniku** – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela lokalu mieszkalnego niebędącego członkiem Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, najemcę lokalu mieszkalnego, osoby bez tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

ROZDZIAŁ II
ŹRÓDŁA TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 4.

1. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 2 tworzy się z:
   a) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
   b) odpisów dodatkowych ponad odpis podstawowy na fundusz remontowy, o którym mowa w § 2 ust. 3 w przypadku pilnej potrzeby przeprowadzenia remontu w danej nieruchomości, a przewidziany stan funduszu remontowego tej nieruchomości jaki będzie zgromadzony w okresie rozliczeniowym nie zapewni środków na finansowanie tego remontu;
   c) odszkodowań otrzymanych od jednostek ubezpieczeniowych, odszkodowań od osób które spowodowały szkodę w nieruchomości i zobowiązane były do jej naprawienia;
   d) zysku spółdzielni (nadwyżka bilansowa) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
   e) dotacji i dobrowolnych wpłat;
   f) innych wpływów, na które zezwalają obowiązujące w tym zakresie przepisy.
2. Fundusz remontowy danej nieruchomości w przypadku wystąpienia takiej konieczności może być zasilony pożyczką wewnętrzną z funduszu zasobowego, jeżeli Spółdzielnia posiada wolne środki. Udzielenie pożyczki z funduszu zasobowego powinno być poprzedzone konsultacjami z mieszkańcami danej nieruchomości z podaniem im warunków spłaty pożyczki. Spłata pożyczki następuje w okresie nie dłuższym niż okres rozliczeniowy funduszu remontowego. Decyzję w sprawie pożyczki, jej wysokości oraz terminu spłaty podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
3. W celu zrównoważenia wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, w sytuacji gdy planowane saldo funduszu remontowego danej nieruchomości na koniec danego (planowanego) roku jest wartością ujemną, Rada Nadzorcza może zasięgnąć opinii użytkowników zamieszkujących w tej nieruchomości i uchwalić podwyższony odpis w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla tej nieruchomości.
4. Obciążenia pobierane od członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, będących i niebędących członkami Spółdzielni, na poczet spłat, o których mowa w § 4 ust. 2 i 3, nalicza i uruchamia Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o przywołaną w ich treści uchwałę. Naliczone

kwoty stają się wymagalne w terminie najbliższego zobowiązania czynszowego, następującego po dacie rozpoczęcia remontu, na który zaciągnięto pożyczkę bądź kredyt.

5. Plan wpływów i wydatków funduszu remontowego stanowiący część składową planu gospodarczego spółdzielni powinien uwzględniać rezerwę środków na roboty i naprawy nieprzewidziane oraz gromadzenie środków na przyszłe remonty, w szczególności wymagające wysokich nakładów.
6. Kwota rezerwy środków na roboty i naprawy o charakterze interwencyjnym, w planie wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na dany rok, powinna stanowić minimum 5% planowanych wydatków.
7. W przypadkach, o których mowa w art. 241 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
8. Decyzje o terminie realizacji remontów objętych rocznym planem rzeczowo - finansowym spółdzielni podejmuje zarząd spółdzielni.
9. Udzielania pożyczek z funduszu remontowego mienia Spółdzielni oraz zaciągnięcia kredytu bankowego lub pożyczki dokonuje zarząd spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.
10. W przypadku wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia mieszkańców decyzję o uruchomieniu środków z funduszu remontowego podejmuje zarząd spółdzielni samodzielnie informując niezwłocznie o tym fakcie Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ III
GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

§ 5.

1. Plan remontów na dany rok w zakresie rzeczowym i finansowym zgodnie z § 48 ust. 1 pkt 1) Statutu spółdzielni jest odrębnie uchwalany dla poszczególnych osiedli przez Radę Nadzorczą i realizowany przez Zarząd spółdzielni.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy naliczane w ramach opłat za użytkowanie mieszkań winny uwzględniać wielkość potrzeb w tym zakresie i wynikać z rzeczowego planu remontów spółdzielni.
3. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy uchwala Rada Nadzorcza. Dopuszcza się możliwość różnicowania stawki odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb w zakresie prac remontowych.

4. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym, umożliwiającym ich dalszą eksploatację, z uwzględnieniem § 6.
5. Gospodarkę funduszem remontowym prowadzi Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan (rzeczowo-finansowy) zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV
FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI
§ 6.

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy i ewidencjonuje się dla każdej nieruchomości określonej uchwałą Zarządu zgodnie z postanowieniami art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie kosztów remontów części wspólnych budynku i urządzeń danej nieruchomości, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danej nieruchomości.
2. Z funduszu remontowego finansuje się:
   a) remonty elewacji budynku, w tym m.in.: remonty fundamentów, remonty i malowanie elewacji, ocieplenie ścian, stropów piwnic i stropodachów, remonty balkonów i loggii itp.;
   b) remonty pokrycia dachowego oraz obróbki blacharskie;
   c) remonty i wymianę drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi;
   d) remonty pomieszczeń budynku służących do wspólnego użytkowania przez mieszkańców np. suszarni, pralni, piwnic, pomieszczeń z urządzeniami technicznymi, klatek schodowych, a także remonty, malowanie i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w wymienionych pomieszczeniach z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 3.
   e) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych następuje w ramach kwoty przeznaczonej na ten cel i na warunkach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie na dany rok;
   f) remonty oraz wymianę pionów i poziomów instalacji kanalizacyjnej wraz z trójnikiem (bez podejść i armatury);
   g) remonty oraz wymianę poziomów i pionów instalacji wodociągowej i centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu lokalowego łącznie z tym zaworem;

h) remonty i wymianę całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez zaworów termostatycznych. W przypadku montażu zaworów termostatycznych koszty zaworów ponosi lokator, natomiast koszt montażu ponosi Spółdzielnia;

i) remonty i wymianę instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem – łącznie z tym zaworem;

j) remonty i wymianę instalacji elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych oraz do zabezpieczeń przedlicznikowych mieszkań wraz z WLZ (wewnętrzna linia zasilająca) bez zabezpieczeń zalicznikowych w mieszkaniach i wewnętrznej instalacji elektrycznej;

k) remonty kanałów spalinowych i wentylacyjnych oraz zapewnienie prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej;

l) remonty i wymianę instalacji odgromowych;

m) remonty i wymianę infrastruktury technicznej znajdującej się na terenie związanym z użytkowaniem danej nieruchomości np. chodniki, dojścia do klatek schodowych, parkingi, opaski wokół budynków;

n) remonty tynków wewnętrznych w częściach wspólnych budynku;

o) remonty i wymianę instalacji domofonowej bez unifonów. W przypadku założenia nowej instalacji domofonowej koszty materiałów wraz z kosztami zakupu ponosi lokator, natomiast koszty robocizny ponosi Spółdzielnia. Koszty robocizny dotyczą części wspólnej budynku (klatka schodowa);

p) remonty placów zabaw (w tym: piaskownic, ogrodzenia i urządzeń zabawowych) oraz budowli zabawowo-rekreacyjnych (w tym: boiska, ścieżki zdrowia) znajdujących się na poszczególnych nieruchomościach, finansowany jest z funduszu remontowego osiedla, na którym się znajdują – proporcjonalnie do powierzchni budynków mieszkalnych;

q) montaż, legalizację i wymianę wodomierzy oraz modułów do zdalnego odczytu wodomierzy (nakładki); zakupionych przez Spółdzielnię, które znajdują się w lokalach mieszkalnych;

r) montaż, legalizację i wymianę ciepłomierzy zakupionych przez Spółdzielnię wraz z urządzeniami niezbędnymi do dokonywania odczytów, które znajdują się w węzłach c.o.;

s) remont, zakup i montaż zadaszeń nad balkonami;

t) koszty obsługi kredytów zaciągniętych na realizację prac remontowych.

3. Z finansowania funduszem remontowym nieruchomości wyłączone są remonty i naprawy należące do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych, w tym zmiany instalacji wspólnych w lokalach wykonane we własnym zakresie.

4. **Do obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych** należy utrzymywanie należytego stanu sanitarnego i prawidłowego stanu technicznego urządzeń i wyposażenia swoich lokali. Użytkownicy we własnym zakresie na i własny koszt zobowiązani są zadbać o wykonanie wszystkich napraw wewnątrz swoich lokali mieszkalnych i pomieszczeń do nich przynależnych.

5. **Do obowiązków użytkowników należy w szczególności:**
   a) odnawianie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie w nich czystości i właściwego stanu technicznego poprzez:
      – malowanie sufitów i ścian,
      – malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji gazowej i c.o. wraz z grzejnikami (w celu zabezpieczenia przed korozją);
   b) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży cementowych oraz tynków wewnątrz mieszkania;
   c) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń: podgrzewaczy wody (elektrycznych i gazowych), wanien, mis ustępowych, desek sedesowych, spłuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków, umywalek, syfonów, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni gazowych, instalacji wodno – kanalizacyjnych oraz innych urządzeń będących na wyposażeniu lokalu. W przypadku wystąpienia przecieków z tych urządzeń bądź z wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej koszt naprawy wykonanej przez pracowników Spółdzielni ponosi lokator lub dokonuje napraw we własnym zakresie. Lokalizacja przecieków wykonana przez pracowników Spółdzielni powodujących zalanie innego mieszkania lub piwnicy również podlega odpłatności;
   d) naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniami za licznikowymi. W przypadku konieczności wymiany lub włączenia bezpiecznika przedlicznikowego spowodowanego zwarciem lub przekroczeniem poboru mocy w mieszkaniu koszt wymiany lub włączenia ponosi lokator;
   e) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych;
   f) dokonywanie wszelkich napraw bieżących stolarki okiennej i drzwi balkonowych, parapetów oraz naprawa i wymiana ościeży i skrzydeł drzwiowych wejściowych wewnętrznych, w obrębie lokalu i pomieszczeń przynależnych;
   g) partycypowanie w kosztach wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w części nie sfinansowanej z funduszu remontowego według zasad przyjętych w niniejszym regulaminie;

h) w przypadku awarii instalacji wspólnych w mieszkaniu, demontaż i odtworzenie wykonanej we własnym zakresie przez użytkownika lokalu zabudowy instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz innych instalacji i innych urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu;

i) w przypadku zmiany instalacji gazowej wewnątrz mieszkania, uzyskanie zgody Spółdzielni, opracowanie we własnym zakresie projektu zmian instalacji i uzyskanie pozwolenia na budowę;

j) poniesienie kosztów wprowadzenia zmian instalacji i urządzeń znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez użytkownika we własnym zakresie;

k) w przypadku stwierdzenia zmian w instalacjach i urządzeniach, znajdujących się wewnątrz lokalu, dokonanych przez użytkownika we własnym zakresie, bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie, naprawa tych instalacji i urządzeń polegająca na doprowadzeniu ich do stanu pierwotnego;

l) w przypadku doposażenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego w urządzenia nieprzystosowane do istniejącej instalacji elektrycznej, w tym zwiększenia mocy urządzeń – pokrycie całkowitego kosztu napraw, wymian lub przywrócenia do stanu zgodnego z dokumentacją;

m) pokrycie kosztów wymiany uszkodzonych mechanicznie urządzeń będących na wyposażeniu mieszkania, tj. wodomierza oraz modułu do zdalnego odczytu wodomierza (nakładka);

n) wymiana zaworów termostatycznych grzejnikowych;

o) dbanie o prawidłową wentylację nawiewno – wywiewną, wykonywanie zaleceń pokontrolnych kominiarzy i służb technicznych Spółdzielni.

6. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się finansowanie remontów i napraw należących do obowiązków użytkowników z funduszu remontowego.

ROZDZIAŁ V
INNE POSTANOWIENIA

§ 7.

1. Jeżeli w danej nieruchomości zachodzi konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszty nie znajdują pokrycia w stanie funduszu remontowego tej nieruchomości, wówczas na ten cel mogą być przeznaczone przejściowo środki funduszu z innej nieruchomości, w której nie zachodzi pilna potrzeba przeprowadzenia remontu.

2. Uzupełnienie funduszu remontowego nieruchomości, w której przeprowadzono remont powinno nastąpić w okresie 5 lat. Jeżeli wpływ środków na fundusz remontowy w okresie 5 lat nie zapewni środków na sfinansowanie planowanego remontu dla takiej nieruchomości powinna być zwiększona stawka odpisu na fundusz remontowy.
3. Niewykorzystane środki poszczególnych funduszy remontowych w ciągu roku przechodzą do wykorzystania na następny rok.
4. Traci moc „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Stąporkowie, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 20 grudnia 2013 r..
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2024r..

Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Konieczny

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Leopold Garbacz