# REGULAMIN
# TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH
# SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SIEMION”
**w Siemianowicach Śląskich**

## I. PODSTAWA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze Dz. U. 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowana 14.06.2007r. Dz. U. 2007r. poz. 873 art.4,1 : art. 5. 1. 2; art. 6. 1.
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 718.
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracja z dnia 16 sierpnia 1999r.w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, Dz. U. 1999r. Nr 74, poz. 836.
5. Statut SM „Siemion” §37 ust 1 pkt.7.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie kierunków działalności Spółdzielni w tym efektywnego wykorzystania funduszu remontowego oraz środków na remonty bieżące i konserwacje.
7. Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na dany rok obrachunkowy.

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

**§1**

1. Regulamin określa zasady tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych spółdzielczych nieruchomości oraz ustalenia z tego tytułu wysokości opłat wnoszonych do Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe:
   - Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (oznaczonych wyodrębnionych nieruchomości),
   - Fundusz remontowy – centralny (wspólny, generalny).
3. Działalność remontowa obejmuje zasoby lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Powierzchnia użytkowa wyrażona w $m^2$ pow. użytkowej lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu jest podstawą naliczeń i rozliczeń środków funduszu remontowego.
   a) Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy określana jest w zł/$m^2$ pow. użytkowej przez właściwy statutowo organ przy uwzględnianiu potrzeb w zakresie remontów planowanych do realizacji w Spółdzielni w danym okresie.
   b) Wysokość stawki odpisu może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz potrzeb remontowych.
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Środkami funduszu remontowego dysponuje zarząd spółdzielni uwzględniając potrzeby i konieczne roboty do utrzymania należytego stanu technicznego budynku a także usuwanie awarii oraz zagrożeń zdrowia i życia mieszkańców.

**§2**

1. Plan remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzony jest dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni.
2. Przez prace remontowe, remonty należy rozumieć działania i czynności organizacyjno – techniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości stanu pierwotnej zdatności użytkowej oraz utrzymanie obiektu budowlanego we właściwym stanie technicznym, a nie stanowiącej bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym:
   a) remont obiektu budowlanego lub budynku mieszkalnego to:

- praca budowlana zmierzająca do przywrócenia jego funkcjonalności, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji,
- wymiana lub naprawa zużytych elementów, a także składników wyposażenia technicznego (takich jak: instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowej, elektrycznej itp. lub tylko określonych elementów tych instalacji).

b) naprawa główna to remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,

c) naprawa bieżąca to okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom nadmiernego zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

3. Do obowiązków Spółdzielni należy wykonanie robót remontowych i konserwacyjnych w pełnym zakresie na terenie wszystkich nieruchomości i mienia Spółdzielni w szczególności :
   a) remont przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych.
   b) remont fundamentów, łącznie z izolacjami.
   c) remont elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części.
   d) remont elewacji budynku.
   e) przebudowa układu funkcjonalnego budynku.
   f) remont lub wymiana instalacji budynku.
   g) remont lub wymiana innych elementów nieruchomości wspólnej budynku.

**§3**

1. Obowiązek uczestniczenia w pokryciu kosztów remontu danej nieruchomości ciąży na wszystkich użytkownikach tej nieruchomości niezależnie od rodzaju użytkowanego lokalu (mieszkanie, lokal użytkowy, garaż).
2. Koszty remontu nieruchomości, obciążające lokale użytkowe odnoszone są bezpośrednio w koszty eksploatacji lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanej nieruchomości. Ponoszone koszty remontów pokrywane są wpływami wnoszonymi na eksploatacje i utrzymanie nieruchomości.

**§4**

1. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

## III. TWORZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

**§5**

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

1) odpisów od lokali mieszkalnych w zł/$m^2$ powierzchni lokalu, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, członków posiadających odrębna własność lokali, właścicieli lokali i posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni – w wysokości wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2) odpisów od garaży w zł/$m^2$ p.uż. obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do garażu, członków posiadających odrębną własność garażu, właścicieli garaży i posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do garażu niebędących członkami Spółdzielni.

**§6**

Dodatkowe wpływy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z tytułu j.n:

1) refundacja odszkodowań z firm ubezpieczeniowych za szkody – na daną nieruchomość,
2) otrzymane odszkodowania z tytułu szkód górniczych dotyczące budynków mieszkalnych - na daną nieruchomość,
3) części nadwyżki bilansowej Spółdzielni po opodatkowaniu zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia – proporcjonalnie do $m^2$ pow. użytkowej lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach,
4) inne środki (np. kredyty, dotacje) dotyczące danej nieruchomości.

**§7**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Podstawą do ustalenia opłat na fundusz remontowy jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni. Obejmuje on roczny plan rzeczowo-finansowy gospodarki remontowej zasobów mieszkalnych w skali całej Spółdzielni, poszczególnych osiedli oraz pojedynczych nieruchomości.

## IV. WYDATKI FUNDUSZU REMONTOWEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

**§8**

1. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych przeznacza się w szczególności na:
   a) finansowanie kosztów remontów bieżących, kapitalnych i modernizacyjnych w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
   b) remonty, rozbudowę i modernizacje infrastruktury osiedlowej oraz małej architektury ( drogi, chodniki, śmietniki itp. ), będące częścią danej nieruchomości,
   c) finansowanie usuwania wad technologicznych poprzez wykonywanie prac docieplenowych i zabezpieczających elewacje budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
   d) finansowanie remontów elewacji budynku w tym wymianę zewnętrznej stolarki okiennej w mieszkaniach zgodnie z rozdziałem VI.
   e) koszty związane z usuwaniem :
      - zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców,
      - skutków klęsk żywiołowych, zdarzeń losowych, katastrofy budowlanej itp.
   f) spłatę kredytów zaciągniętych na remonty (np. docieplenia) zasobów mieszkaniowych,
   g) inne, konieczne wydatki np. pokrywanie obciążeń firmy ubezpieczeniowej, wewnętrzne i zewnętrzne koszty przygotowań obsługi technicznej, opinii, ekspertyz, nadzoru, itp.

2. Środki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych mogą być przeznaczone na adaptację pomieszczeń wspólnych nieruchomości lub powierzchni wspólnych poprzez wybudowanie w ich miejsce lokali użytkowych lub lokali o innym przeznaczeniu.

**§9**

1. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw, remontów, które zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni i innymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań.
2. Finansowanie remontów, o których jest mowa w ust. 1 jest możliwe jedynie w uzasadnionych przypadkach np. przedawnienia z winy Spółdzielni roszczeń z tytułu rękojmi za wady i niedoróbki w budynkach. Decyzję w takich i innych uzasadnionych przypadkach podejmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość okresowego uzupełnienia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, stanowiących zwrotną pomoc finansową, poprzez przejściowe wykorzystanie środków finansowych innych nieruchomości na rzecz nieruchomości, w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych – na warunkach określonych w odrębnej uchwale Rady Nadzorczej.
4. W przypadku podziału, wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia Wspólnoty zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami oraz zwrotna pomoc finansowa pochodząca z innych nieruchomości w części niespłaconej podlega zwrotowi przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali a także najemców lokali,
5. Dopuszcza się na koniec roku obrotowego, na podstawie uchwały Zarządu, przesunięcie nadwyżki środków na eksploatacji na pokrycie zaległości na funduszu remontowym nieruchomości.
6. Stan niewykorzystanego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub wykorzystania powyżej posiadanych środków finansowych przechodzi do rozliczenia na następny rok i ujmowany jest w planie funduszu następnego roku z podziałem środków na nieruchomości.

## V. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO CENTRALNEGO

**§10**

1. Fundusz centralny tworzony jest:
   - z odszkodowań z tytułu szkód górniczych, przy czym pozyskane środki powinny zostać przeznaczone na usuniecie skutków eksploatacji górniczej, jakie wystąpiły w danej nieruchomości lub mieniu Spółdzielni,
   - z części wyniku finansowego uzyskanego na pozostałej działalności Spółdzielni,
   - innych opłat wynikających z umowy o zarządzanie w przypadku uchwalenia ich przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz centralny może być przeznaczony na dofinansowanie remontów w mieniu Spółdzielni, na poszczególnych nieruchomościach a w szczególności na:
   - remonty obiektów po katastrofach, klęskach żywiołowych zdarzeniach losowych – jeżeli ubezpieczenie nie pokrywa wartości robót remontowych,
   - remonty zapobiegające zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców - jeżeli wartość robót przekracza wysokość zgromadzonych środków w danym okresie,
3. Przejściowo środkami tego funduszu można zasilać fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, bądź finansować roboty konieczne na nieruchomości lub mieniu Spółdzielni na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej określającej:
   - celowość przeznaczenia,
   - wysokość zasilenia środkami finansowymi,
   - termin zwrotu.

## VI. ZASADY FINANSOWANIA KOSZTÓW WYMIANY STOLARKI OKIENNEJ.

**§11**

Refundacja (dofinansowanie) kosztów wymiany stolarki okiennej może nastąpić:
1) na pisemny wniosek członka Spółdzielni/użytkownika lokalu mieszkalnego,
2) po komisyjnym zakwalifikowaniu stolarki do wymiany,
3) pod warunkiem przeprowadzenia prawidłowej bieżącej konserwacji okien (podlegających wymianie),
4) po dokonaniu wymiany okien:
   - z zachowaniem istniejącej elewacji i kolorystyki białej lub ciemnobrązowej oraz istniejącego podziału kwater,
   - z montażem mechanizmu mikro uchylnego,
   - z montażem automatycznego nawiewu powietrza szczególnie w pomieszczeniu kuchni we wszystkich typach mieszkań i dodatkowo w pokoju usytuowanym najdalej od pionów wentylacyjnych w mieszkaniach typu M4, M5,
   - bez naruszenia konstrukcji ścian i werandy.
5) po przedstawieniu faktury (rachunków) za wymianę okien,
6) w przypadku braku jakichkolwiek zobowiązań wobec Spółdzielni.

**§ 12**

O kolejności wymiany stolarki okiennej decyduje:
- stopień zużycia stolarki i stan zagrożenia bezpieczeństwa,
- czasokres użytkowania (eksploatacji) od momentu oddania budynku do użytkowania przy czym okres ten powinien wynosić minimum:
  - 10 lat ze stolarką drewnianą,
  - 20 lat ze stolarką PCV,
  - 30 lat ze stolarką aluminiową i inną,
- zatwierdzony harmonogram wymiany na dany rok ujęty w planie remontów również na dany rok.
- data wpływu wniosku o wymianę okien.

**§ 13**

1. W przypadku zamiany mieszkań wewnątrz Spółdzielni okna do wymiany kwalifikowane (przyznawane) są do lokalu mieszkalnego a nie dla członka/ użytkownika mieszkania.
2. W przypadku sprzedaży mieszkań, zamiany poza Spółdzielnią członek/ użytkownik może ubiegać się o wymianę okien w zajmowanym lokalu mieszkalnym po upływie 5 lat od momentu jego nabycia lub zamiany z zachowaniem § 16 i 17, za wyjątkiem § 18.

**§ 14**

Dofinansowaniem części kosztów wymiany okien są objęte:
1. Wszystkie okna na elewacji zewnętrznej eksploatowanych budynków.
2. Okna na werandach Os. Stawowa – Wyzwolenia i Powstańców wg ogólnych zasad z zastrzeżeniem, że nie dofinansuje się okien pomiędzy dużym pokojem a werandą.
   a) W przypadku otrzymanej refundacji do wymiany okien pomiędzy dużym pokojem a werandą dofinansowanie do kosztów wymiany okien na werandzie będzie rozliczone jako różnica pomiędzy kosztami wymiany okien werandy i dużego pokoju.
   b) Tak wyliczona różnica zgodnie z pkt 2 stanowi przysługującą kwotę refundacji (dofinansowania) wg aktualnych cen stosowanych w Spółdzielni.
3. Wymienione okna we własnym zakresie przez członka/ użytkownika mieszkania do dnia 31.05.2003 r. bez zachowania §11 pkt a, b, c, d, e, i § 12.

**§ 15**

Zasady refundacji (dofinansowania) wymiany okien w zasobach Spółdzielni:

1. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez Spółdzielnię odpłatność członków/ użytkowników wynosi 40% ceny zakupu okna plus 100% robocizny.
2. W przypadku wymiany stolarki okiennej przez członka/ użytkownika we własnym zakresie – Spółdzielnia zwraca (wypłaca) część kosztów wymiany stolarki tj. do 60% ceny zakupu okna z tym, że wysokość tej kwoty nie może przekraczać 60% ceny okien stosowanych w Spółdzielni w wysokości ustalonej zgodnie z zapisem ust 4.
3. W przypadku wymiany okien określonych w § 14 pkt 3 Spółdzielnia dofinansuje część kosztów wymiany stolarki tj. do 40% ceny zakupu okna, z tym, że wysokość tej kwoty nie może przekraczać 40% ceny okien stosowanych w Spółdzielni w wysokości ustalonej zgodnie z zapisem ust 4.
   a) Członek/ użytkownik może ubiegać się o częściową refundację poniesionych kosztów wymiany okien po złożeniu pisemnego wniosku oraz komisyjnym sprawdzeniu dokonanej wymiany.
   b) Kolejność rozpatrywania wniosków będzie uzależniona od najwcześniej udokumentowanej wymiany okien.
4. Aktualizacja średnich cen stolarki okiennej oraz kosztów wymiany stosowana do rozliczeń z członkami/ użytkownikami będzie corocznie zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 16**

Kolejny raz o refundację (dofinansowanie) kosztów ponownej wymiany okien członek/ użytkownik może się ubiegać:

- ze stolarką drewnianą i plastikową po 25 latach licząc od daty pierwszego dofinansowania,
- ze stolarką aluminiową i inną po 30 latach licząc od daty pierwszego dofinansowania.

**§ 17**

1. Refundacja (dofinansowanie) kosztów w danym roku może obejmować maksymalnie:
   - 2 okna a następnie w odstępie 5 lat dla M-2 i M-3 (od daty refundacji),
   - 3 okna a następnie w odstępie 5 lat dla M-4 (od daty refundacji),
   - 4 okna a następnie w odstępie 5 lat dla M-5 (od daty refundacji).
2. Refundacja kosztów będzie mogła być realizowana tylko w miarę posiadanych przez Spółdzielnię środków finansowych na ten cel.

**§ 18**

W przypadku zdarzeń losowych, nieszczęśliwych wypadków itp. wnioski o wymianę okien i refundację kosztów wymiany będą rozpatrywane indywidualnie przez Zarząd.

## VII. INNE POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci ważność załącznik nr 1 do „Regulaminu Używania Lokali i Porządku Domowego” zatwierdzony Uchwałą Nr 5/2003 Rady Nadzorczej z dn. 02.06.2003 r.
2. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16/2010 z dnia 17.03.2010 z mocą obowiązującą z dniem 17.03.2010 r.

**SEKRETARZ** **PRZEWODNICZĄCY**