

tekst jednolity

Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu

PODSTAWY PRAWNE

§ 1

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Statut Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4, poz. 27 z 2001r. z późn. zm.).

DEFINICJE POJEĆ

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. **Funduszu remontowym** – należy przez to rozumieć fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, o jakim mowa w § 154 ust. 1 pkt 5 Statutu Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
2. **Częściach wspólnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
3. **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Kujawską Spółdzielnię Mieszkaniową w Inowrocławiu.
4. **Lokalu** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu.
5. **Użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osobę będącą najemcą, jak też użytkującą lokal bez tytułu prawnego, a także grupę osób, jeżeli prawo do lokalu przysługuje kilku osobom łącznie, np. współwłasność.
6. **Zasobie mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć w szczególności :
 - a) znajdujące się w budynkach mieszkalnych lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.:
 - dźwigi osobowe i towarowe,
 - aparaty do wymiany ciepła (wymienniki ciepła),
 - węzły, kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, komórki,
 - balkony, loggie,
 - garaże,
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
 - węzły cieplne, kotłownie i hydrofornie wolnostojące,

- wiaty śmietnikowe,
 - osiedlowe warsztaty konserwacyjno-remontowe,
- c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.:
- zbiorniki – szamba,
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej oraz ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynieryjne (studnie itp.), stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci,
- d) garaże wolnostojące i wbudowane,
- e) pozostałe nieruchomości, o jakich mowa w art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć:
- a) nieruchomość, w której można ustanawiać prawo odrębnej własności na podstawie uchwał zarządu, podjętych w trybie art. 42 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) nieruchomość, w której na podstawie art. 12¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z § 88 ust. 4 Statutu, nie można ustanawiać prawa odrębnej własności na podstawie uchwał zarządu podjętych w trybie art. 42 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c) pozostałe nieruchomości, będące w zarządzie Spółdzielni.
8. **Remonty** – należy przez to rozumieć roboty budowlane wszystkich branż, polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego istniejącego środka trwałego, w jakim został on wprowadzony do ewidencji środków trwałych, niestanowiące bieżącej konserwacji, a także wymianę elementów nienadających się do naprawy i odtworzenie ich stanu pierwotnego, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym, skutkujących podniesieniem walorów estetycznych i użytkowych obiektu budowlanego.
9. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć roboty mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
10. **Wpływach** – należy przez to rozumieć:
- a) wartość odpisu przyjętego przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych dla poszczególnych nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b,
 - b) wartość odpisu przyjętego przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych na remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - c) wartość odpisu przyjętego przez Radę Nadzorczą w planach gospodarczych na remonty mienia Spółdzielni pozostałego, tj. służącego wszystkim mieszkańcom Spółdzielni,

M. Mag

- d) środki finansowe przeznaczone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia na zasilenie funduszu remontowego,
 - e) inne (w tym np. odszkodowania przeznaczone na wykonywanie robót remontowych, pożytki nieruchomościowe, itp.).
11. **Wydatkach** – należy przez to rozumieć:
- a) wartość wykonanych remontów,
 - b) pokrycie kosztów związanych z uzyskaniem kredytów lub dotacji, w tym spłatę odsetek, opłat i prowizji, opracowanie opinii, ekspertyz, audytów,
 - c) wartość umorzenia środków trwałych finansowanych z Funduszu remontowego,
 - d) nieumorzoną część wartości środka trwałego w przypadku jego likwidacji.
12. **Awarii** – należy przez to rozumieć niespodziewane nagłe zdarzenie, które powoduje lub może spowodować obrażenia u ludzi albo uszkodzenia budynków, materiałów lub zniszczenie środowiska.
13. **Odpisie** – należy przez to rozumieć:
- a) dla nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a i b – obciążenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tych nieruchomości w kwocie ustalonej w planie gospodarczym,
 - b) dla mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu – obciążenie kosztów w kwocie ustalonej w planie gospodarczym,
 - c) dla mienia Spółdzielni pozostałego – obciążenie kosztów w kwocie ustalonej w planie gospodarczym.
14. **Statucie** – należy przez to rozumieć Statut Kujawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu.
15. **Osiedlu** – należy przez to rozumieć zespół nieruchomości zarządzanych lub administrowanych przez jedną z Administracji Spółdzielni, tj.:
- a) Inowrocław, Osiedle Nowe, Toruńskie i Ustronie (A-1),
 - b) Inowrocław, Osiedle Piastowskie (A-2),
 - c) Inowrocław, Osiedle Rąbin sektor B i C (A-4),
 - d) Inowrocław, Osiedle Rąbin sektor A, G, domki (A-5),
 - e) Osiedla Rejonowe : Kruszwica, Janikowo, Pakość, Gniewkowo, Wioski (Dulsk, Janocin, Złotniki Kujawskie, Jezuicka Struga, Tuczno, Kościelec).
16. **Mieniu Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu** – należy przez to rozumieć nieruchomości i części nieruchomości Spółdzielni, z wyłączeniem części wspólnych nieruchomości zdefiniowanych w § 2 ust. 2, o których mowa w § 2 ust. 7 lit. c, które służą wszystkim mieszkańcom osiedla (w tym nieruchomości związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami, drogi osiedlowe, ścieżki, miejsca postojowe, parkingi, ulice, place zabaw, tereny rekreacyjne, fragmenty infrastruktury technicznej, itp.).
17. **Mieniu Spółdzielni pozostałym** – należy przez to rozumieć nieruchomości i części nieruchomości Spółdzielni, które nie przynależą do części wspólnych nieruchomości i nie przynależą do mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a służą wszystkim mieszkańcom Spółdzielni (w tym lokale w najmie, grunty pod dzierżawę i pod inwestycje, itp.).

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Stosownie do przepisu art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 154 ust. 1 pkt 5 Statutu Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. W ramach funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzi się ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków:
 - a) funduszu remontowego nieruchomości, w których można ustanawiać prawo odrębnej własności na podstawie uchwał zarządu podjętych w trybie art. 42 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) funduszu remontowego nieruchomości, w których na podstawie przepisów szczególnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu nie można ustanawiać prawa odrębnej własności,
 - c) innych.

ZASADY TWORZENIA FUNDUSZU REMONTOWEGO I USTALANIA ODPISU NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 4

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z wpływów określonych w § 2 ust. 10.

§ 5

1. Zgodnie z § 164² ust. 2 i 3 Statutu stosuje się zasadę równoważenia wpływów i wydatków w okresach rocznych dla nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b.
2. W uzasadnionych przypadkach, decyzją Rady Nadzorczej dopuszcza się możliwość wydłużenia okresu równoważenia wpływów i wydatków nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b, do dwóch lat.
3. Wysokość wydatków przekraczająca okres równoważenia powyżej dwóch lat wymaga odrębnej uchwały Rady Nadzorczej oraz ustalenia sposobu zabezpieczenia środków wyłożonych przez Spółdzielnię przez osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu danej nieruchomości.
4. Przedłużenie okresu równoważenia powyżej dwóch lat, niezależnie od decyzji Rady Nadzorczej, wymaga pisemnego indywidualnego poinformowania wszystkich użytkowników lokali o tym fakcie.

§ 6

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać :
 - a) wielkość potrzeb w zakresie remontów w poszczególnych nieruchomościach określonych w § 2 ust. 7 lit. a, b, c, niezbędnych do wykonania lub przewidzianych do realizacji w planie gospodarczym na dany rok lub planowanych w okresie nie dłuższym niż 5 lat,
 - b) przewidywany stan środków funduszu remontowego na koniec poprzedniego roku.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b, naliczane są od m² powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7

Ph / Mac

lit. c, naliczane są od m² powierzchni użytkowej nieruchomości opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b.

§ 7

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy użytkowników lokali i realizowany jest poprzez uiszczanie opłat lub czynszu ustalonych zgodnie z uchwałami odpowiednich organów statutowych Spółdzielni.

ZASADY WYDATKOWANIA ŚRODKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 8

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Jeżeli w celu przeprowadzenia remontu zostanie zaciągnięty kredyt lub udzielona dotacja, to fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów związanych z uzyskaniem kredytów lub dotacji, w tym spłatę odsetek, opłat i prowizji, opracowanie opinii, ekspertyz, audytów.
3. W nieruchomościach opisanych w § 2 ust. 7 lit. a, b, z funduszu remontowego pokrywa się wyłącznie remonty części wspólnych.
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 i regulaminach Spółdzielni.
5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów usunięcia szkód pokrytych w całości lub w części z otrzymanych odszkodowań, które zwiększają funduszu remontowy (np. odszkodowania, rekompensaty, zadośćuczynienia).
6. Remonty zasobów mieszkaniowych wykonywane są na podstawie planów gospodarczych z zastrzeżeniem zapisów w § 9 ust. 3 niniejszego Regulaminu.
7. Zakres remontów ujmowanych w planie gospodarczym ustala się, uwzględniając wysokość zaewidencjonowanych środków i przewidzianych wpływów, na podstawie :
 - a) okresowych kontroli i przeglądów stanu technicznego nieruchomości,
 - b) ekspertyz, dokumentacji technicznych, itp.,
 - c) innych potrzeb.
8. Środki trwałe finansowane są z Funduszu remontowego poprzez obciążenie go wartością umorzenia tych środków.
9. W przypadku likwidacji środków trwałych finansowanych z Funduszu remontowego, fundusz ten jest obciążany nieumorzoną wartością środka trwałego.

§ 9

1. Jeżeli stan środków wynikający z zapisów § 6 ust. 1 oraz przyczyny techniczne, technologiczne lub organizacyjne nie pozwalają na realizację pełnego zakresu potrzeb remontowych, to w szczególności planuje się remonty mające na celu:

- a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - e) realizację prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Zakres rzeczowy remontów zasobów mieszkaniowych przewidzianych do realizacji w danym roku stanowi część składową planu gospodarczego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.
 3. W przypadku wystąpienia awarii, klęsk żywiołowych i nagłych zdarzeń losowych (np. pożaru) oraz związanych z nimi robót zabezpieczających, Zarząd Spółdzielni ustala tryb postępowania na udzielenie zamówienia związanego z ich usunięciem. Zarząd jest zobowiązany wystąpić do Rady Nadzorczej o zmianę planów.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają n/wym. przepisy :

1. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 15.06.2002r., poz. 690 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. nr 74 z 09.09.1999r., poz. 836 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 30, poz. 210 z 1982r. z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 1994r. nr 85, poz. 388 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. 89 z 1994r., poz. 414 z późn. zm.).

Sekretarz Rady Nadzorczej


Ryszard Bykowski

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Eugenia Malinowska