

TEKST JEDNOLITY

**REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA
REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH S.M. „DOMHUT”**

Na podstawie:

1. Ustawy **prawo spółdzielcze** z dnia 16 września 1982 r (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy **o spółdzielniach mieszkaniowych** z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2001 Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy **o własności lokali** z dnia 24 września 1994 r. (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy **prawo budowlane** z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414. z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
5. Statutu S.M. „DOMHUT”,

uchwała się zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym z przeznaczeniem na remonty i roboty budowlane zasobów mieszkaniowych w S.M. „DOMHUT”:

- 1) indywidualnie dla każdego budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
- 2) fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Fundusz remontowy dla każdego budynku stanowiącego odrębną nieruchomość

§ 1

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy się fundusz na remonty i roboty budowlane zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię (będących jej własnością i współwłasnością) zwany dalej funduszem remontowym budynku wydzielonym oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. 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.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego:
 - 1) ewidencja wpływów dla nieruchomości odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów oraz wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w Regulaminie,
 - 2) ewidencja wydatków dla nieruchomości dotyczy wykonanych i sfinansowanych robót remontowo-budowlanych na tych nieruchomościach.

§ 2

1. Fundusz remontowy tworzy się dla poszczególnych nieruchomości (budynków) z odpisów i wpłat uchwalonych przez Radę Nadzorczą od:
 - 1) lokali mieszkalnych,
 - 2) lokali użytkowych,
 - 3) garaży i boksów,
 - 4) reklam, anten i innych urządzeń umieszczonych w budynku i na budynku,
 - 5) wpłat wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i innych osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego o statusie najmu z tytułu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, wraz z spłatą wszelkich długów związanych z remontami w danym lokalu.
 - 6) innych źródeł.
2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości zasilany jest również z :
 - 1) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
 - 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego budynku,
 - 3) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
 - 4) dofinansowania z tytułu pożyczek udzielanych z funduszu interwencyjnego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
 - 5) dotacji, subwencji, darowizn, dofinansowania,
 - 6) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) innych źródeł – na podstawie uchwał Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 3

1. Wysokość opłat (odpisów) na fundusze remontowe powinna być określana na podstawie planów potrzeb remontowych i budowlanych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury (ogrodzenia, śmietniki, ciągi piesze i jezdne, piaskownice, itp.) w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na kolejne lata w ramach rocznych planów rzeczowo-finansowych remontów przedstawionych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat (odpisów) jest różnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych i budowlanych oraz posiadanych środków.
3. Wysokość planowanych wydatków na remonty (z wyjątkiem sytuacji awaryjnych) w danym roku nie może przekroczyć stanu posiadanych środków na funduszu remontowym budynku.
4. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali i przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

5. W przypadku, gdy wydatki na remonty przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił wynik ujemny) i występuje uzasadniona konieczność wykonania dalszych remontów, Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości świadczenia na fundusz remontowy. Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

§ 4

1. Środki funduszu remontowego budynków przeznaczane są w szczególności na:

- 1) finansowanie robót remontowych i budowlanych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury w celu zapobiegania skutkom zużycia ich elementów i urządzeń technicznych oraz utrzymania budynków we właściwym stanie technicznym i estetycznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi,
- 2) montaż urządzeń pomiarowych np. wodomierze, podzielniki, liczniki, montaż instalacji monitoringu, domofonów itp.,
- 3) wykonanie innych robót remontowych i budowlanych na wnioski mieszkańców w zakresie usuwania barier architektonicznych np. budowa windy, platform, poręczy itp., oraz odnawialnych źródeł energii itp.,
- 4) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- 5) finansowanie dokumentacji technicznej (projekty, ekspertyzy, decyzje administracyjne, mapki itp.) związanej z potrzebami remontowymi i budowlanymi.

2. Z funduszu remontowego budynku nie finansuje się napraw i remontów wewnątrz lokali.

Fundusz Interwencyjny Spółdzielni

§ 5

Fundusz interwencyjny powstaje z wolnych środków finansowych uzyskiwanych z:

- 1) sprzedaży lokali (mieszkalnych i użytkowych w tym garaży) wolnych w sensie prawnym,
- 2) przekształcenia prawa najmu garaży w odrębną własność,
- 3) przekształcenia prawa najmu lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności w wysokości 90% wpłaconych przez najemcę środków.

§ 6

Środki funduszu interwencyjnego służą finansowaniu:

- 1) likwidacji skutków zdarzeń losowych,
- 2) zadań statutowych dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi całej Spółdzielni,
- 3) dodatkowego dofinansowania koniecznych potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynku określonego na podstawie obowiązkowych przeglądów technicznych w przypadku niemożności ich sfinansowania z funduszu remontowego budynku w formie pożyczki nieoprocentowanej przyznanej decyzją Rady Nadzorczej,
- 4) pokrycia kosztów związanych z przygotowaniem lokalu wolnego w sensie prawnym i faktycznym do sprzedaży.

§ 7

1. Pożyczki z Funduszu interwencyjnego mogą być udzielane w szczególności na :
 - 1) wykonanie robót remontowych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) wykonanie robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców oraz osób trzecich,
 - 3) wykonanie innych robót remontowych i budowlanych na wniosek mieszkańców w zakresie: usuwanie barier architektonicznych np. budowa windy, platform itp., odnawialnych źródeł energii itp.,
 - 4) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów budynku.
2. Pożyczki udzielane są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która powinna określać:
 - 1) wysokość udzielonej pożyczki,
 - 2) przewidywany termin zwrotu pożyczki,
 - 3) ustalenie wysokości opłat (odpisu) na fundusz remontowy budynku celem spłaty pożyczki.
3. Pożyczki mogą być udzielane na podstawie decyzji Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu. Wniosek Zarządu powinien być poparty wnioskiem Samorządu Budynku wraz z pisemną akceptacją co najmniej 60 % użytkowników lokali wraz ze stwierdzeniem jej zasadności i celowości.
4. Termin zwrotu pożyczki nie powinien przekroczyć okresu 5-ciu lat. W przypadkach szczególnie uzasadnionych za zgodą Rady Nadzorczej termin spłaty może być wydłużony.
5. Wniosek Zarządu o pożyczkę powinien zawierać informację o stanie środków finansowych funduszu interwencyjnego Spółdzielni.
6. Pożyczki są zwolnione z oprocentowania.

§ 8

Plan remontów

1. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan rzeczowo-finansowy remontów na przełomie każdego roku kalendarzowego w oparciu o przygotowany przez Zarząd materiał, w którym ujęte są w pierwszej kolejności zalecenia wynikające z przeglądów technicznych budynków i ich stanu technicznego.
2. Roczny plan remontów może być na bieżąco korygowany przez Radę Nadzorczą w sytuacjach awaryjnych lub w przypadku, gdy zmiany mogą przynieść wymierne korzyści dla użytkowników lokali a także na wniosek mieszkańców przy zabezpieczeniu środków finansowych.
3. Zarząd składa wniosek o korektę, który powinien zawierać:
 - a) uzasadnienie wykonania wnioskowanych robót,
 - b) wstępną kalkulację kosztów.
4. Samorzady Budynków mogą składać wnioski dotyczące planu remontów w terminie do 15 listopada każdego roku wraz z uzasadnieniem. Wniosek ten powinien być zaopiniowany

przez dział techniczny, który stwierdza jego zasadność i celowość ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, jak również na polepszenie stanu technicznego i estetycznego.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania z gospodarki funduszem remontowym z podziałem dla poszczególnych nieruchomości (budynków).
2. Sprawozdanie z realizacji gospodarki funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości (budynków) i funduszem interwencyjnym Zarząd przedstawia w sprawozdaniu składanym Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 10

1. Niniejszy Tekst jednolity Regulaminu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 29/XI/2024 z dnia 21 marca 2024 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych S.M. „DOMHUT” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/VIII/2013 z dnia 21 listopada 2013 r.

*Sekretarz Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”*

Izabela Młynarska

*Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
S.M. „DOMHUT”*

Narcyza Tonderska