

Regulamin
tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego, funduszu inwestycyjnego,
funduszu konserwacyjnego i funduszu legalizacji wodomierzy w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Mystal” w Myszkowie

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mystal” w Myszkowie, zwana dalej „Spółdzielnią”, tworzy:
 - fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zwany w dalszej części regulaminu „funduszem remontowym”,
 - fundusz z przeznaczeniem na remonty mienia Spółdzielni i inwestycje, zwany w dalszej części regulaminu „funduszem inwestycyjnym”,
 - fundusz z przeznaczeniem na konserwację domofonów, zwany w dalszej części regulaminu „funduszem konserwacyjnym”,
 - fundusz z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy, zwany w dalszej części regulaminu „funduszem legalizacji wodomierzy”.
2. Celem funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
3. Celem funduszu inwestycyjnego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz realizacja zadań inwestycyjnych.
4. Celem funduszu konserwacyjnego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji i naprawy instalacji domofonowej znajdującej się w częściach wspólnych budynku.
5. Celem funduszu legalizacji wodomierzy jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy z modułem radiowym w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeniach wspólnych budynku.

§2

Ileć w Regulaminie jest mowa o:

1. remontach – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym. Za remonty uważa się także: wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, itp.;
2. mieniu Spółdzielni – należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami, budowlami urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości niezabudowane;
3. nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność;
4. inwestycjach – należy przez to rozumieć nakład gospodarczy na tworzenie lub zwiększanie majątku trwałego;
5. powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu zgodną z uchwałą Zarządu podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a w odniesieniu do nieruchomości dla których brak takiej uchwały – powierzchnię dotychczas stosowaną przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.

§3

1. Fundusz remontowy bezpośrednio zasilający nieruchomości tworzą:



a) Odpisy dokonywane w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokościach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wynikających z potrzeb remontowych nieruchomości budynkowych, w oparciu o jednostkę rozliczeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni i właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

W przypadku najemców opłata na fundusz remontowy zawarta jest w stawce czynszu.

- b) Kwoty uzyskane z tytułu obciążenia lokatorów odpłatnością za wymianę stolarki okiennej,
- c) Kwoty otrzymane od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowił wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
- d) Kwoty uzyskane z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
- e) Kwoty uzyskane z dofinansowania inwestycji samorządowych, Unii Europejskiej i innych,
- f) kwoty pochodzące ze sprzedaży materiałów wtórnych pochodzących z remontu danej nieruchomości,
- g) kwoty zatrzymanych kaucji zabezpieczających roszczenia związane z przywróceniem nieruchomości do stanu pierwotnego,

2. Ponadto fundusz remontowy tworzy się z:

- a) Kwot uzyskanych z umorzeń zaciągniętych pożyczek na termomodernizację,
- b) Kwot uzyskiwanych z tytułu rozliczenia wkładów,
- c) Zasileń z podziału nadwyżki bilansowej.

3. Fundusz inwestycyjny tworzy się z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

4. Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu może dokonać przesunięcia środków pomiędzy funduszem remontowym, a inwestycyjnym.

5. Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o zwolnieniu z opłat na fundusz remontowy lokatorów zamieszkujących w nieruchomościach przeznaczonych do likwidacji.

6. Fundusz konserwacyjny zasilany jest środkami finansowymi pochodzącymi z opłaty naliczanej z tytułu wyposażenia budynku w instalację domofonową, w wysokości uchwalanej przez Radę Nadzorczą, pobieranej miesięcznie w stałej wysokości, z uwzględnieniem ilości lokali w danej nieruchomości.

7. Fundusz legalizacji wodomierzy zasilany jest środkami finansowymi pochodzącymi z opłaty z tytułu wymiany wodomierzy w wysokości uchwalanej przez Radę Nadzorczą, pobieranej w stałej wysokości miesięcznie, proporcjonalnie do ilości wodomierzy zainstalowanych w lokalach danej nieruchomości.

§4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- a) finansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych,
- b) współudział – w części przypadającej na Spółdzielnię – w finansowaniu wydatków na remonty nieruchomości wspólnych, zarządzanych zgodnie z ustawą o własności lokali.

2. Środki funduszu inwestycyjnego przeznaczone są na finansowanie wydatków na remonty mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz wydatki związane z inwestycjami.

3. Środki funduszu konserwacyjnego przeznaczone są na finansowanie wydatków na utrzymanie instalacji domofonowej znajdującej się w części wspólnej nieruchomości, w tym m.in. na pokrycie:

- a) kosztów bieżącej konserwacji instalacji, jej przeglądów, rewizji i innych kontroli,
- b) kosztów drobnych napraw wynikających z naturalnego zużycia elementów instalacji,
- c) kosztów usuwania awarii na instalacji domofonowej,
- d) pozostałych kosztów dotyczących korzystania z domofonów.
- e) nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu korzystania z domofonów z roku ubiegłego.

4. Środki funduszu legalizacji wodomierzy przeznaczone są na finansowanie wydatków związanych

z wymianą wodomierzy z modulem radiowym w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach wspólnych nieruchomości.

§5

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
2. Wartość planu rzeczowego remontów winna odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu remontowego.
3. W przypadku konieczności wykonania remontu nie objętego planem na dany rok, Rada Nadzorcza wprowadza jego zmianę poprzez korektę podejmowaną w formie uchwały.
4. Wysokość opłat na fundusz konserwacyjny i legalizacji wodomierzy ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały, na podstawie przedstawionej przez Zarząd kalkulacji.

§6

1. Dysponentem środków funduszu remontowego, inwestycyjnego, konserwacyjnego i legalizacji wodomierzy jest Zarząd. Zadanie to Zarząd realizuje na podstawie Planu Remontów oraz Planu Gospodarczego uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
2. Plan Remontów tworzy się w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądu stanu technicznego nieruchomości oraz w celu poprawy jej funkcjonalności i w szczególności obejmuje:
 - a) roboty dekarские,
 - b) roboty elewacyjne (w tym termomodernizację),
 - c) roboty instalacji elektrycznej,
 - d) remonty instalacji co. i cwu,
 - e) remonty instalacji wod – kan.,
 - f) remonty instalacji gazowych,
 - g) roboty stolarskie,
 - h) roboty zduńskie,
 - i) roboty ogólnobudowlane (w tym przemurowywanie kominów w realizacji zleceń kominiarskich, malowanie klatek schodowych),
 - j) remonty infrastruktury (w tym remonty parkingów, ciągów pieszych, placów zabaw i zagród gospodarczych),
 - k) remonty instalacji domofonowych,
3. Plan robót remontowych i inwestycji nie finansowanych z funduszu remontowego tworzy się w oparciu o wynikające potrzeby i obejmuje:
 - a) inwestycje w środki trwałe,
 - b) remonty lokali użytkowych,
 - c) roboty rozbiórkowe,
 - d) remonty pustostanów,
 - e) remonty na mieniu Spółdzielni,
 - f) remonty pomieszczeń administracyjno – biurowych.
4. Środki funduszu remontowego, inwestycyjnego, konserwacyjnego i legalizacji wodomierzy winny być wydatkowane w sposób zapewniający przestrzeganie procedur „Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy lub usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”.

§7

1. Odpisy na fundusz remontowy ustalane są dla poszczególnych nieruchomości budynkowych Spółdzielni i zależą od stanu technicznego i wysokości środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego nieruchomości.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali z wyjątkiem zapisów wskazanych w ust. 3 poniżej.
3. Wyłącznie w przypadku:
 - a) podjęcia przez właścicieli uchwały na podstawie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich napraw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną

będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,

b) wyodrębnienia w trybie przepisu art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości

Spółdzielnia niezwłocznie rozliczy z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

c) Jako niezwłoczne rozliczenie należy rozumieć rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.

§8

1. Zarząd prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, konserwacyjnego i legalizacji wodomierzy. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, konserwacyjnego i legalizacji wodomierzy na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki w/w funduszy tych nieruchomości.

2. Z funduszu remontowego nieruchomości finansuje się prace remontowe, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowami, regulaminami oraz Statutem Spółdzielni nie obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i są objęte uchwalonym przez Radę Nadzorczą Planem Remontów.

3. W ramach funduszu remontowego rozliczane są usługi świadczone przez podmioty zewnętrzne poprzez:

a) wykonanie remontów,

opracowywanie dokumentacji projektowych na cele prowadzonych remontów,

c) opłaty przyłączeniowe, uzyskiwanie pozwoleń, kontrole związane z prowadzonymi remontami, itp.

4. Dopuszcza się zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego Planu Remontów, finansowanie z funduszu prac remontowych w nieruchomościach, których bieżące środki są niewystarczające na przeprowadzenie remontu, w tym w szczególności:

a) realizacji Planu Termomodernizacji,

b) robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,

c) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa, zdrowia i mienia mieszkańców,

d) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,

e) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania,

f) remontów kończących rozpoczęty cykl remontowy.

5. Z funduszu konserwacyjnego finansuje się prace wykonywane na instalacji domofonowej z wyłączeniem wymiany unifonu, który stanowi własność użytkownika lokalu mieszkalnego i jego obciąża wymiana.

6. Z funduszu legalizacji wodomierzy finansuje się:

- co 5 lat wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pomieszczeniach wspólnych,

- co 10 lat wymianę modułu radiowego znajdującego się na w/w wodomierzach, umożliwiającego zdalny odczyt licznika.

§9

Remonty, naprawy oraz wymiany w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni oraz remonty pustostanów i nowe inwestycje są ewidencjonowane w ramach funduszu inwestycyjnego.

§10

1. W przypadku wyłączenia z zasobów Spółdzielni nieruchomości z ujemnym saldem na funduszu

remontowym – właściciele lokali w nieruchomości są zobowiązani do pokrycia niedoboru.

2. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości, której na dzień wyłączenia jedynym właścicielem była Spółdzielnia, saldo funduszu remontowego nieruchomości zasili albo obciąży fundusz pozostałych nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3. Po zakończeniu roku bilansowego ustalany jest wynik na funduszu remontowym, konserwacyjnym i legalizacji wodomierzy poszczególnych nieruchomości i funduszu inwestycyjnym, który stanowi bilans otwarcia na rok następny.

4. Jeżeli wynik o którym mowa w pkt 3 jest ujemny Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, podnosi wysokość opłaty na w/w fundusze.

§11

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” uchwałą nr 17/2022 z dnia 12.09.2022 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"MYSTAL"

CZŁONEK ZARZĄDU

Paulina Sitek-Kowalczyk

CZŁONEK ZARZĄDU

Beata Huras