Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Iłży
27-100 Iłża, ul. Bodzentyńska 41
NIP 796-00-84-123, REG.000485428
tel. 616-22-61, 616-26-67

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 14 Rady Nadzorczej
z dnia 22.09.2017r.

REGULAMIN
Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży
27-100 Iłża ul. Bodzentyńska 41

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 21 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r poz.121).
4. Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 518 z póź. zm.).
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 1892 ze zm.).
6. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2017r. poz. 1332 z póź. zm.).
7. Ustawa z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze (Dz. U z dnia 25.08.2017 poz. 1596)
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży z dnia 18.12.2014 roku

§ 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Iłży tworzy Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Fundusz Remontowy jest funduszem własnym Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

Obowiązek świadczenia opłat na Fundusz Remontowy zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy:

1. Członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali i są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu

kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy (dotyczy to działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej jeżeli jest prowadzona przez Spółdzielnię).

3. Członków Spółdzielni będących właścicielami lokali którzy są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni którzy są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy (dotyczy to działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej jeżeli jest prowadzona przez Spółdzielnię).
5. Osób korzystających z lokali na podstawie umowy najmu, czy też umowy użyczenia, a także innego stosunku zobowiązaniowego.
6. Osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
7. Dotyczy również lokalu użytkowego Poczty Polskiej w budynku nr 1 Osiedle Zuchowiec

§ 4

Z Funduszu Remontowego mogą być finansowane czynności związane zarówno z przygotowaniem jak i przeprowadzeniem remontu. Do takich czynności należy zaliczyć działanie osób zajmujących się bezpośrednio problematyką remontową (pracownicy działów technicznych, inspektorzy nadzoru, członkowie zarządu d/s technicznych), a także przygotowanie dokumentacji technicznej, projektowej koniecznej do przeprowadzenia remontu.

Z dniem 31 lipca 2007 r. Fundusz Remontowy każdej wyodrębnionej nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej jest finansowany:

- odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- uznaniem w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały, nadwyżką bilansową.

§ 5

Zgodnie z art. 6 ust 2 i 3 ustawy z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze z mocą obowiązującą od dnia 9.09.2017 roku.
Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków Funduszu Remontowego na poszczególne nieruchomości.
Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków z Funduszu Remontowego na poszczególnych nieruchomościach powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki z Funduszu Remontowego tych nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków z Funduszu Remontowego jest prowadzona w programie komputerowym finansowo- księgowym FK zakupionym od Firmy "Proxima"

§ 6

Fundusz Remontowy Spółdzielni będzie finansował remonty tej części majątku Spółdzielni, która nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości, zgodnie z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami (budynek administracyjny i baza konserwacyjna przy ul. Bodzentyńskiej 41 wraz z garażami oraz 2 garaże i 2 pomieszczenia magazynowe przy ul. Orła Białego),
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
- nieruchomości niezabudowane,
- montaż i remont urządzeń zabawowych na placach zabaw na Osiedlu Staszica i Osiedlu Zuchowiec.

Koszty remontów tej części majątków Spółdzielni obciążają koszty Funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali.
Natomiast Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości będzie finansował remonty tych oznaczonych nieruchomości zgodnie z dokonanym podziałem geodezyjnym.

§ 7

Fundusz Remontowy jest przeznaczony na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych w zakresie:

- remontu elewacji polegającego na dociepleniu ścian budynków i opasek wokół budynków,
- dociepleń stropodachów i stropów piwnic,

- wymiany okien w klatkach schodowych, pomieszczeniach ogólnego użytku i piwnicach
- wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- wymiany drzwi przy zejściach do piwnic,
- remontu pokryć dachowych, remont kominów na dachach budynków,
- remontu instalacji wentylacyjnej i spalinowej w oparciu o przeglądy kominiarskie,
- malowanie części wspólnych budynków, w tym klatek schodowych,
- remontu instalacji domofonów po okresie gwarancyjnym,
- remontu i wymiany instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, instalacji kanalizacyjnych, elektrycznych, gazowych, odgromowych,
- remontu wiatrołapów do klatek schodowych,
- wykonanie nowych włazów dachowych,
- montażu rozszczelniaczy w oknach w mieszkaniach w przypadku opinii kominiarskiej o braku ciągu,
- remontu spodów balkonów i zadaszeń nad IV piętrami,
- remontu chodników, dróg osiedlowych, parkingów osiedlowych zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej jest finansowany w całości z wpływów i wydatków Funduszu remontowego osiedla Staszica i Zuchowiec i proporcjonalnie rozliczany w stosunku do m^2 poszczególnych nieruchomości,
- wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych na zimną i ciepłą wodę wraz z montażem modułów do odczytów radiowych.

Ponadto środki z funduszu remontowego mogą być przeznaczone na naprawę usterek powstałych w lokalach w wyniku zdarzeń losowych, a także na wypłatę ewentualnych odszkodowań na pokrycie kosztów napraw usterek powstałych w lokalach w wyniku tego typu zdarzeń.

§ 8

Z Funduszu Remontowego są finansowane remonty wykonywane przez obcych wykonawców jak również przez grupę własnych konserwatorów Spółdzielni na rzecz poszczególnych nieruchomości.

§ 9

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawę i wymianę zgodnie z § 84 statutu:

1. wewnętrznej instalacji wodociągowej do wodomierza, a w lokalach których nie ma wodomierza do pierwszego zaworu,
2. instalacji gazowej do licznika,
3. instalacji centralnego ogrzewania bez wymiany grzejników i montażu zaworów termostatycznych
4. instalacji elektrycznej do licznika,
5. instalacji kanalizacyjnej jedynie do pionu kanalizacyjnego.

§ 10

Naprawy i wymiana wewnątrz lokali nie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali.

§ 11

Tworzenie funduszu remontowego powstaje poprzez:

1. Wpłaty użytkowników lokali wymienionych w § 3 Regulaminu.
2. Wpłaty kwot od wykonawców robót remontowych z tytułu kar umownych za zwłokę przy wykonywaniu robót remontowych i odszkodowań za wady i usterki.
3. Środki otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w oznaczonej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z Funduszu Remontowego.

§ 12

Wpłaty na Fundusz Remontowy są wnoszone miesięcznie przez mieszkańców w opłatach czynszowych w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży z m^2 powierzchni użytkowej.

§ 13

Wysokość stawek na Fundusz Remontowy jest uzależniona od potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości i przynależnej infrastruktury technicznej. Wysokość odpisów dla poszczególnych nieruchomości może być różnicowana jeżeli jest to niezbędne dla zbilansowania kosztów poniesionych nakładów na remonty w danej nieruchomości z wielkością pochodzących wpływów na Fundusz Remontowy z tej nieruchomości.

§ 14

Decyzję w sprawie wydatkowania środków z funduszu remontowego podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych ujętych w rocznym planie gospodarczo- finansowym opracowanych na podstawie przeglądów okresowych budynków i infrastruktury towarzyszącej.

§ 15

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach w okresie przejściowym do czasu zakończenia dociepleń wszystkich budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni możliwość uzupełniania okresowego Funduszu Remontowego na poszczególnych nieruchomościach stanowiących zwrotną pomoc finansową poprzez

przejściowe wykorzystanie środków finansowych z innych nieruchomości na rzecz nieruchomości w której brak jest możliwości zbilansowania potrzeb remontowych pożyczkami wewnętrznymi pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami. Maksymalny okres zwrotu pożyczki wewnętrznej pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami wynosi 3 lata.

§ 16

W przypadkach uzasadnionych przekroczenia wydatków na Fundusz Remontowym na poszczególnych nieruchomościach możliwe jest rozłożenie kosztów remontu na 3 lata na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni. Koszty te są księgowane na koncie 649 – Międzyokresowe rozliczenie kosztów i są z księgowywane aż do całkowitego rozliczenia przekroczenia wydatków na danych nieruchomościach.

§ 17

Z Funduszu Remontowego nie są finansowane remonty garaży murowanych z uwagi na nie wnoszenie opłat na fundusz remontowy przez użytkowników tych garaży. Remonty garaży murowanych obciążają bezpośrednio użytkowników tych garaży, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do tych garaży.

§ 18

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach uwzględnionych w rocznych planach remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą możliwość zaciągania kredytów bankowych za zgodą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i zgodą mieszkańców danej nieruchomości, dla szybszej realizacji długoterminowych planów remontowych. Spłatą kredytów zaciągniętych na remonty oraz odsetek od tych kredytów obciążane zostaną nieruchomości, na których zaciągnięty został kredyt na wykonanie remontu.

§ 19

W przypadku podziału, wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami oraz zwrotna pomoc finansowa pochodząca z innych nieruchomości podlega natychmiastowemu zwrotowi do Spółdzielni.

§ 20

Powyższy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 14 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży w dniu 22.09.2017r.

§ 21

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia od dnia 22.09.2017 roku.
2. Traci moc Regulamin Funduszu Remontowego zatwierdzony Uchwałą Nr 12 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Iłży zatwierdzony dnia 11.06.2012 roku.

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Iłży

Wanda Celej
RADCA PRAWNY
KL-R-212