

Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zasady podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych, które zaliczane są do obowiązków Spółdzielni.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:

- nieruchomości — należy przez to rozumieć wydzieloną na podstawie Uchwały Zarządu Spółdzielni nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami, w skład której wchodzi lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu;

- remoncie — należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

- nieruchomości wspólnej — należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze (w tym zabudowane korytarze niestanowiące pomieszczeń przynależnych), suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice, dźwigi, zsypy. W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

- infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu — należy przez to rozumieć:

a) sieci rozprowadzające (wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków mieszkalnych),

b) urządzenie i zagospodarowanie terenu w ramach przedsięwzięć i zadań budownictwa mieszkaniowego (w szczególności drogi, dojścia, dojazdy, zieleni i mała architektura),

c) hydrofornie, kotłownie oraz sieci wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, o ile mają związek z obiektami budownictwa mieszkaniowego;

-obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielki obiekt budowlany, którego nie można zaklasyfikować jako budynek ani urządzenie, stanowiący:

- a) obiekty użytkowe służące rekreacji (np. wyposażenie placów zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, stojaki na rowery),
 - b) obiekty architektury ogrodowej,
 - c) obiekty użytkowe służące utrzymaniu porządku,
 - d) obiekty będące częścią infrastruktury miejskiej (np. ławka miejska, latarnia uliczna, tablica informacyjna, słup ogłoszeniowy, osłona na drzewo, słupki parkingowe, pachołki, słupki pod znaki),
 - e) ogrodzenia, bramy i zadaszenia,
- użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć osoby: członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Na finansowanie wszelkich prac remontowych wykonywanych w częściach wspólnych nieruchomości, infrastrukturze towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” tworzony jest fundusz na remonty.
 4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy: członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali zgodnie z zawartymi umowami oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Koszty remontów urządzeń dźwigowych w nieruchomościach wielobudynkowych rozliczane są wyłącznie na użytkowników lokali w budynku mieszkalnym, który wyposażony jest w dźwigi. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja ta obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości zgodnie z § 79 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
 6. Dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych rozliczanie funduszu remontowego odbywa się na zasadach określonych w ww. ustawie.
 7. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu remontowego nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny. Niewykorzystane w danym roku środki na fundusz remontowy danej nieruchomości przechodzą do wykorzystania na rok następny.

8. W przypadku gdy na podstawie art. 24¹ i art. 26 ustawy z dnia 25 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wyodrębniona zostanie Wspólnota Mieszkaniowa, przy rozliczeniu środków funduszu remontowego tej nieruchomości uwzględniony zostanie w wydatkach nieruchomości całkowity koszt remontu infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, o ile obiekty te znajdują się w granicach działki gruntowej nieruchomości. Powyższa zasada dotyczy rozliczania kosztów remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz obiektów małej architektury, które przeprowadzono od 01.01.2010 r.

Rozdział III. Zasady tworzenia funduszu na remonty

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów na remonty, do wnoszenia których zobligowani są użytkownicy lokali określani w Rozdziale II pkt 4 niniejszego Regulaminu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Opłata na fundusz remontowy w formie odpisu naliczana jest od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Rada Nadzorcza w oparciu o opinie Rad Osiedli uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty w podziale na osiedla z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości.
3. Po zatwierdzeniu planu rzeczowo-finansowego funduszu na remonty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz ewentualnych aneksów do tego planu, Zarząd Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przygotowuje projekty uchwał współwłaścicieli na prace remontowe przekraczające czynności zwykłego zarządu dla poszczególnych nieruchomości zgodnie z „Zasadami podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową”.
4. W oparciu o opinie Rad Osiedli, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni podejmuje uchwałę dotyczącą wysokości odpisu na remonty dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości winna uwzględniać wielkość potrzeb remontowych danych nieruchomości.
5. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych dopuszcza się możliwość zastosowania zróżnicowanej stawki odpisu na remonty dla poszczególnych budynków mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości, jeżeli między budynkami występują różnice w stopniu zainwestowania środków z funduszu remontowego budynków mieszkalnych.
6. W przypadku gdy użytkownicy lokali w danej nieruchomości wnioskuje w formie pisemnej o przyspieszenie lub realizację dodatkowych zadań remontowych, wymagających większych nakładów finansowych w stosunku do naliczeń z odpisu podstawowego na fundusz remontowy, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zwiększonym odpisie na fundusz remontowy, w wysokości uzgodnionej z użytkownikami lokali tej nieruchomości. Wymagana jest zgoda większości użytkowników lokali (ponad 50%) wyrażona w formie pisemnej.

Rozdział IV. Źródła tworzenia funduszu na remonty

1. Fundusz na remonty tworzony jest z:
 - 1.1 naliczeń odpisów podstawowych na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 1.2 kar umownych uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze robót oraz z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu tych wad,
 - 1.3 odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - 1.4 wpłat na wymianę stolarki okiennej w lokalach w wysokości 50% uśrednionej ceny przyjętej przez Spółdzielnię na podstawie oferowanych przez producentów w danym roku cen stolarki okiennej, w przypadku gdy osoby, którym zakwalifikowano stolarkę okienną do wymiany nie wykonały tego we własnym zakresie,
 - 1.5 pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej tj. reklam, anten, najmu lub dzierżaw pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz terenów,
 - 1.6 dochodu ze sprzedaży jako złom zdemontowanych przy pracach remontowych części instalacji, ogrodzeń, dźwigów, itp.,
 - 1.7 innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
 - 1.8 zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu przeznaczonego na usuwanie awarii lub prace konieczne do wykonania, potwierdzone protokołem przez inspektora nadzoru, kierownika administracji osiedla oraz przedstawiciela rady osiedla, bądź na prace zawnioskowane przez użytkowników lokali, tylko w przypadku braku wolnych środków na funduszu remontowy zaewidencjonowanych dla budynku i przy zgodzie większości użytkowników lokali (ponad 50%) w budynku oraz na podstawie uchwały właścicieli lokali w nieruchomości podjętej większością głosów liczoną udziałami.
2. W przypadku zbycia lokalu w budynku, dla którego Spółdzielnia zaciągnęła kredyt zgodnie z pkt.1.8 Rozdział IV koszty tego kredytu zostają przeniesione na nowego nabywcę lokalu.
3. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i podjęcia decyzji o zmianie zarządcy nieruchomości wszyscy właściciele prawa odrębnej własności lokali zobowiązani są do spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię, a przypadającego na ich lokale pod rygorem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

Rozdział V. Przeznaczenie funduszu na remonty

1. Fundusz na remonty przeznacza się na:
 - 1.1. remonty w częściach wspólnych nieruchomości, infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu oraz w lokalach, z wyjątkiem remontów piwnic i napraw należących do obowiązków użytkowników lokali w Spółdzielni określonych w „Regulaminie obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale mieszkalne i użytkowe w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”;
 - 1.2. spłatę części lub całości kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię. Kwota przeznaczona na spłatę kredytu (lub części kredytu) zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne i remontowe może być sfinansowana z wpływów na fundusz remontowy Spółdzielni zaewidencjonowanych na danej nieruchomości;
 - 1.3. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,

- 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego zgodnie z § 119 ust. 5 Statutu Spółdzielni;
 - 1.5. innych wydatków z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni i konserwacje;
 - 1.6. zwroty kosztów wymiany stolarki okiennej wewnątrz lokali finansowanej w wysokości 50% uśrednionych cen rynkowych przyjętych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie złożonych ofert przez producentów w danym roku kalendarzowym.
Pozostałe 50% kosztów wymiany stolarki okiennej pokrywają użytkownicy lokali. W przypadku gdy nastąpiła już wymiana stolarki okiennej w lokalu bądź dokonano sfinansowania 50% (uśrednionych cen rynkowych przyjętych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie złożonych ofert przez producentów w danym roku kalendarzowym) z funduszu remontowego, kolejna wymiana tej samej stolarki okiennej w lokalu pozostaje w gestii użytkownika lokalu.
2. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a dotyczące hydroforni, kotłowni, zewnętrznych sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, elektroenergetycznych, gazowych, obciążają te nieruchomości, które są z nich zasilane dostawą ciepłej i zimnej wody oraz ciepła. Koszty te są proporcjonalnie rozliczane do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
 3. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, stanowiące remont placów zabaw i boisk oraz siłowni zewnętrznych obciążają wyłącznie lokale mieszkalne na osiedlu, na którym wykonano remont proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w nieruchomości.
 4. Koszty remontów infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu, a w szczególności remontów chodników i schodów, ciągów pieszo-jezdných, parkingów, oświetlenia zewnętrznego, z wyłączeniem pergoli śmietnikowych, obciążają wszystkie nieruchomości na osiedlu, na którym remont wykonano, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
 5. Koszty remontów garaży oraz lokali użytkowych własnościowych i lokali na potrzeby własne Spółdzielni rozliczane są według tych samych zasad co lokale mieszkalne.
 6. Tworzy się w planie rzeczowo - finansowym fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych rezerwę dla osiedla z wpływów odpisu podstawowego na fundusz remontowy z wszystkich nieruchomości. Środki finansowe wydatkowane mogą być na pokrycie kosztów prac remontowych będących skutkiem awarii lub zdarzeń, które zagrażają bezpieczeństwu zdrowia lub życia ludzkiego oraz innych prac remontowych, które nie były uwzględnione w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, po uprzedniej akceptacji Rady Osiedla. Ww. środki wydatkowane mogą być także na pokrycie kosztów projektów, audytów, ekspertyz, przeglądów technicznych, legalizacji urządzeń pomiarowych, nakazów budowlanych, ppoż. i konserwacji.
 7. Przedsięwzięcia termomodernizacyjne są realizowane zgodnie z „Regulaminem zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i rozliczania poniesionych kosztów”.

8. W przypadku prac remontowych finansowanych kredytem bankowym wymagane jest podjęcie uchwały zgodnie z Rozdziałem IV „Zasad podejmowania uchwał właścicieli lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową”. W imieniu Spółdzielni posiadającej udziały w nieruchomości wspólnej, głos „za” lub „przeciw” podjęciu uchwały oddaje Zarząd Spółdzielni, mając na względzie cel zamierzonej czynności, interes mieszkańców w danej nieruchomości oraz uzyskanie zgody w formie pisemnych oświadczeń większości (ponad 50%) wszystkich użytkowników lokali w budynku.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Kodeksu cywilnego, Statutu Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, „Regulaminu zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i rozliczania poniesionych kosztów”.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej ZSM Nr 1/2020 z dnia 28.01.2020 r. i obowiązuje od dnia 28.01.2020 r.
3. Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą ZSM z dnia 25.03. 2014 r. oraz aneks Nr 1/2017 z dnia 19.09.2017 r., aneks Nr 2/2018 z dnia 15.02.2018 r. do niniejszego Regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Teresa Niemczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jan Skwaryło