

REGULAMIN FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Na podstawie § 6 pkt 9 w związku z § 56 ust. 2 pkt 9 Statutu, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Bytomska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej „Spółdzielnią”, tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części Regulaminu „Funduszem”.
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.

§ 2

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) **remontach** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejących nieruchomościach mieszkaniowych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Za remonty uważa się także: wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, wymianę dźwigów osobowych, wykonywanie placyków gospodarczych, miejsc parkingowych itp.
Zakres obowiązków remontowych Spółdzielni określają: „Regulamin określający obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali w BSM” oraz „Regulamin określający zasady rozliczeń przychodów i kosztów Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat za lokale”;
- 2) **nieruchomości mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć nieruchomość, w skład której wchodzi przynajmniej jeden budynek mieszkalny stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni;
- 3) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w art.40 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, handlowej, budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub zespołów budynków z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego, oraz nieruchomości niezabudowane;
- 4) **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;
- 5) **mieniu wspólnym** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach. Stanowią je: drogi, place, parkingi, piaskownice, huśtawki, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (np. placyki gospodarcze);

§ 3

1. Fundusz tworzy się z:

- 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych nieruchomości mieszkaniowych określonych w corocznych planach gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, w oparciu o jednostkę rozliczeniową funduszu wynikającą z „Regulaminu określającego zasady rozliczeń przychodów i kosztów Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat za lokale”. Odpisy na fundusz dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,

- c) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - 2) dotacji, subwencji, dofinansowania i darowizn na cele remontowe;
 - 3) odrębnego odpisu na remonty dźwigów osobowych, pobieranego od wszystkich użytkowników lokali położonych w nieruchomościach wyposażonych w takie dźwigi, niezależnie od położenia tego lokalu w nieruchomości.
2. Fundusz tworzy się ponadto z:
- 1) nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokości 95 % tej nadwyżki, chyba że inny sposób podziału nadwyżki określi Walne Zgromadzenie Spółdzielni;
 - 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomościach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu, z uwzględnieniem regresów wypłacanych przez Spółdzielnię;
 - 3) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych od wykonawców robót budowlanych;
 - 4) ze środków instytucji samorządowych, Unii Europejskiej itp.;
 - 5) innych źródeł na podstawie decyzji Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia (np. z kredytów bankowych, pożyczek, nadwyżki bilansowej podzielonej celowo).

§ 4

Środki funduszu przeznaczone są na:

- 1) finansowanie wydatków na remonty nieruchomości mieszkaniowych;
- 2) finansowanie wydatków na remonty mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków;
- 3) współudział – w części przypadającej na Spółdzielnię – w finansowaniu wydatków na remonty nieruchomości wspólnych;
- 4) spłatę kredytów bankowych, pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów oraz spłatę odsetek i pokrycie innych kosztów związanych z otrzymanym kredytem, pożyczką;
- 5) remonty mieszkań zwolnionych, przeznaczonych do wynajmu, w związku z nie wyłonieniem nabywcy prawa odrębnej własności w trybie przetargu;
- 6) usunięcia awarii lub szkód zaistniałych w wyniku zdarzeń losowych w zasobach mieszkaniowych;
- 7) wymiany, budowy lub zakupy nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i służących danej nieruchomości;
- 8) finansowanie wydatków związanych z zakupem usług obejmujących m.in.: wykonanie ekspertyz, opinii a także innych wydatków związanych z remontami;
- 9) finansowanie kosztów związanych z obsługą techniczną zasobów wykonywaną przez inspektorów nadzoru zatrudnionych w Dziale Technicznym oraz w administracjach spółdzielczych.

§ 5

- 1. Wysokość środków funduszu na każdy rok kalendarzowy pochodzących z odpisów ustala Zarząd Spółdzielni.
- 2. Plan rzeczowy remontów winien odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu.

§ 6

- 1. Dysponentem środków funduszu jest Zarząd. Zadanie to Zarząd realizuje na podstawie planu remontów nieruchomości mieszkaniowych uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
- 2. Plan wydatków z funduszu opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
- 3. Środki funduszu winny być wydatkowane w sposób zapewniający:
 - 1) przestrzeganie procedur zamówień publicznych – tam, gdzie tego wymaga ustawa lub inny przepis;
 - 2) przestrzeganie procedur „Regulaminu organizacji przetargów oraz trybu udzielania zleceń na wykonanie robót remontowo – budowlanych oraz świadczenie usług na rzecz Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwalonego przez Zarząd;

- 3) przestrzeganie procedur „Regulaminu określającego zasady tworzenia planu, sposobu finansowania i rozliczania ponownego procesu termomodernizacji budynków w zasobach Bytomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – uchwalanego przez Zarząd.

§ 7

Odpisy na fundusz remontowy ustalane są dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni (w tym także dla garaży wbudowanych). Odpisy z poszczególnych nieruchomości są rozliczane osobno dla tych nieruchomości z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i infrastruktury będącej własnością Spółdzielni, niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.
2. Remonty, naprawy oraz wymiany w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni lub mienie nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, są realizowane zbiorczo w skali funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według rocznych planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą na podstawie corocznych przeglądów stanu technicznego budynków.
3. Plany rzeczowo-finansowe remontów, o których mowa w ust. 2 uwzględniają zrównoważenie wpływów i wydatków przy realizacji jednorodnych przedsięwzięć remontowych w skali całej Spółdzielni, jakimi są:
 - 1) docieplenie budynków, połączone tam, gdzie to niezbędne, z wymianą azbestowych okładzin zewnętrznych oraz
 - 2) remonty kapitalne dźwigów osobowych.
4. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
5. Wynik funduszu remontowego nieruchomości przechodzi do rozliczenia w latach następnych.

§ 9

1. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze Spółdzielni, utworzenia (powstania) Wspólnoty Mieszkaniowej, zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu, pożyczki wraz z odsetkami na remont tej nieruchomości podlega zwrotowi (proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej) na rzecz Spółdzielni przez właścicieli lokali, bądź wspólnotę.
2. Jeżeli w określonej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i ewidencji wpływów i wydatków tego funduszu dla tej nieruchomości jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej), bądź od Wspólnoty zwrotu powstałego niedoboru (w tym środków, które zasiliły fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 4, 5).

§ 10

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/2020 dnia 21 maja 2020 roku i **wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2020 roku.**
2. Z tym samym dniem traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 30/2019 dnia 06 maja 2019 roku.