

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO
Spółdzielni Mieszkaniowej „POMERANIA”
w Szczecinie .

GRUDZIEŃ 2024 r.

§ 1.

Podstawa prawna.

Niniejszy regulamin został sporządzony w oparciu o postanowienia przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym w szczególności :

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania” z siedzibą w Szczecinie (§ 34 ust.1 pkt 14)
2. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2024 r. poz. 593).
3. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558).
4. Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 1222).

§ 2.

Postanowienia ogólne.

1. Utworzenie Funduszu Remontowego przez spółdzielnię jest obowiązkowe.
2. Regulamin Funduszu Remontowego określa zasady tworzenia i wydatkowania środków finansowych na remonty zasobów mieszkaniowych spółdzielni.
3. Spółdzielnia może również tworzyć fundusze remontowe celowe, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia może opracować i zatwierdzić wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego w czasie gromadzenia środków na remonty wymagających znacznych nakładów finansowych.
5. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3.

Definicja pojęć.

1. Ilekcioć w regulaminie jest mowa o:
 - a/ remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym 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,
 - b/ modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie, ulepszenie,
 - c/ bieżącej konserwacji - zabiegi mające na celu utrzymanie czegoś w dobrym stanie.
 - d/ zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne spółdzielni w tym lokale użytkowe usytuowane w tych budynkach, budowle komunikacyjne (np. pieszojezdnie, chodniki) , budowle i urządzenia związane z zagospodarowaniem terenu (np. oświetlenie, ogrodzenia, miejsca postojowe, wiaty śmietnikowe) **z wyłączeniem garaży** i płatnych miejsc postojowych, których zasady rozliczania kosztów utrzymania reguluje odrębny regulamin.
 - e/ posesji – należy przez to rozumieć poszczególne posesje spółdzielni, tj. posesję przy ul. Paska 34 abcd , przy ul. Podhalańskiej 12,13, przy ul. Żółkiewskiego 14, 14 a położonych w Szczecinie.
 - f/ odpisie (opłacie) na fundusz remontowy – należy przez to rozumieć jednostkową wartość w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, naliczaną w opłacie za używanie lokalu pod pozycją : „Fundusz remontowy” .



§ 4.

Podmioty zobowiązane do świadczenia na rzecz funduszu remontowego.

1. Obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy dotyczy:
 - a/ członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b/ członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - d/ członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali,
 - e/ właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - f/ posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 5.

Wpływy (źródła) funduszu remontowego.

1. Fundusz remontowy tworzy się z :
 - a/ z odpisu naliczanego proporcjonalnie do 1 m² lokalu,
 - b/ z podziału nadwyżki bilansowej zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ,
 - c/ z innych źródeł.
2. Wysokość odpisów przeznaczonych na fundusz remontowy określa w drodze corocznej uchwały Rada Nadzorcza w oparciu o planowane koszty (wydatki) Planu Remontów.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych posesji, w zależności od ich stanu technicznego i potrzeb wynikających m.in. z okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i stanu gospodarowania danej posesji.

§ 6.

Ewidencja funduszu remontowego.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej posesji ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Środki z funduszu remontowego poszczególnych posesji nie można przeznaczyć na remonty innych posesji.
3. Ewidencja wpływów na fundusz remontowy zasobów danej posesji odpowiada kwocie salda początkowego i rocznych odpisów na ten fundusz naliczonych od podmiotów wymienionych w § 4 niniejszego regulaminu oraz wpływom pochodzącym z innych źródeł określonych w niniejszym regulaminie.
4. Ewidencja wydatków z funduszu na remonty zasobów danej posesji jest prowadzona w podziale na poszczególne zadania remontowe, ustalone w Planie Remontów na dany rok.
5. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok jako saldo początkowe funduszu danej posesji.
6. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.

[Handwritten signature]

§ 7.

Zakres rzeczowy remontów z funduszu remontowego.

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym .
2. Fundusz remontowy można przeznaczyć na remont lub modernizację, m.in. :
 - dachu budynku, elewacji budynku lub jego elementów,
 - klatki schodowej, (w tym np. na wymianę stolarki okiennej, wymianę drzwi),
 - instalacji technicznych (np. kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej) ,
 - części wspólnych budynku (np. strychu, piwnicy, suszarni, itp.)
 - części wspólnych nieruchomości gruntowej, na której posadowione są budynki (np. ciągi pieszo-jezdne, zatoki postojowe, wiata śmietnikowa, schody na posesji, kładka).
 - termomodernizację budynku, itp.
3. Z funduszu remontowego mogą być również finansowane:
 - ekspertyzy robót remontowych,
 - analizy techniczne i ekonomiczne w zakresie możliwości i opłacalności wykonania określonych robót,
 - nadzór inwestorski.
4. Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane:
 - roboty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali, o których mowa w § 4 regulaminu,
 - koszty bieżącej konserwacji,
 - zakupy środków trwałych,
 - konserwacja zieleni.

§ 8.

Zasady sporządzania i wykonania planu remontów.

1. Podstawą do określenia zakresu rzeczowego Planu Remontów są:
 - w pierwszej kolejności: ustalenia (protokoły) z okresowych przeglądów technicznych wynikających z prawa budowlanego,
 - w drugiej kolejności: ustalenia wynikające z inwentaryzacji poszczególnych posesji przeprowadzonych przez Zarząd przed sporządzeniem planu remontów.
2. Projekt Planu Remontów sporządza Zarząd w układzie rzeczowo-finansowym (wartość brutto) odrębnie dla każdej posesji z rzeczowym wykazem robót :
 - a/ wynikających z okresowych ustawowych przeglądów nadzoru technicznego, o których mowa wyżej (tj. z przeglądów stanu technicznego budynku, instalacji gazowej, przewodów kominowych , instalacji elektrycznej, itp.),
 - b/ wynikających z inwentaryzacji poszczególnych posesji dokonanej przez Zarząd .
3. Ustalając rzeczowo-finansowy Plan Remontów przyjmuje się do realizacji taki zakres, który ma pokrycie w rocznych środkach finansowych Funduszu Remontowego, przy zachowaniu pierwszeństwa robót mających na celu :

[Handwritten signature and initials]

- eliminacje zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - uwzględnienie stopnia pilności robót wynikającego z okresowych przeglądów, o których mowa w pkt 2 a.
4. Plan remontów zatwierdzany jest na każdy rok kalendarzowy uchwałą Rady Nadzorczej.
 5. Nadzór nad wykonawstwem ustalonych robót w ramach zaplanowanych środków sprawuje Zarząd spółdzielni, który co kwartał przedstawia Radzie sprawozdanie z wykonania Planu, ze wskazaniem potencjalnych trudności w jego realizacji.
 6. W przypadku wystąpienia pilnej konieczności wykonania prac remontowych nie ujętych w planie, np. spowodowanych **awarią**, Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza Planem rocznym remontów. W takim przypadku Zarząd spółdzielni zobowiązany jest każdorazowo na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej wystąpić z wnioskiem o **korektę** rzeczowego Planu remontów na dany rok udzielając pełnej informacji na temat konieczności wykonania tych prac i ich koszcie.
 7. W innych uzasadnionych przypadkach konieczności wykonania prac remontowych innych niż ustalonych w Planie, Zarząd może wystąpić do Rady Nadzorczej o korektę rzeczową lub finansową Planu remontów, uzasadniając taki wniosek jw.
 8. Podstawową jednostką do rozliczenia kosztów remontu jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 9. Informacje o wykonaniu Planu Remontowego za dany rok, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej oraz zamieszcza na stronie internetowej spółdzielni.

§ 9.

Postanowienia końcowe.

1. Wszelkie zmiany niniejszego Regulaminu wymagają pod rygorem nieważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni i wchodzi w życie w dacie wskazanej w tej uchwale.
2. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 42 z dnia 30 grudnia 2024 r. i wchodzi w życie od 1 stycznia 2025 r.

Krystyna Baran



SEKRETARZ RN

Marzena Paszkowska



PRZEWODNICZĄCA RN

Za zgodność z przepisami prawa:

.....