

REGULAMIN
tworzenia i wydatkowania środków
Funduszu Remontowego
w zasobach mieszkaniowych
Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa Prawna:

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845)
2. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 z dnia 27.07.1994 r., poz. 388 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 7.07.1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1202)
4. Statut Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej: *Spółdzielnia*)

§ 1

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - a) Odpisów na Fundusz remontowy naliczanych na danej nieruchomości według zasad określonych w § 4,
 - b) kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki dotyczące danej nieruchomości,
 - c) odszkodowań wpłacanych przez ubezpieczycieli za powstałe szkody,
 - d) nadwyżki bilansowej Spółdzielni, podzielonej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
 - e) częściowych wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości,
 - f) innych źródeł np. dobrowolnych wpłat, dotacji, pożyczek, kredytów, darowizn itp.

§ 2

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na remonty bieżące i kapitalne nieruchomości mające na celu;
 - a) utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym,
 - b) modernizację budynków i instalacji,
 - c) budowę, naprawę i remont; dróg, chodników, barierek, parkingów placów oraz zagród- wiat śmietnikowych,

- d) opracowanie dokumentacji technicznej, ekspertyz, opinii itp.
- e) termomodernizację budynków i instalacji,
- f) usuwanie i utylizację elewacji aciekolowych i ich elementów lub na ich zabezpieczenie przed emisją szkodliwych cząstek do atmosfery,
- g) spłatę pożyczek, rat kredytu i odsetek od kredytu przeznaczonego na remonty,
- h) wypłatę regresów zakładom ubezpieczeniowym,
- i) pokrycie kosztów awarii i robót nieprzewidzianych, a obejmujących zakres remontów,
- j) inne wydatki i koszty ujęte w planie remontów.

2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami obciążają użytkowników lokali, z zastrzeżeniem § 7.

§ 3

1. Zakres prac remontowych dla poszczególnych nieruchomości określa się w corocznych planach remontowych sporządzonych w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
2. Przy opracowaniu planów remontów bierze się pod uwagę:
 - a) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - d) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu,
 - e) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - f) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych organów i urzędów,
 - g) wnioski mieszkańców.
3. Plan rzeczowy remontów winien odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu remontowego na dany rok.
4. Środkami funduszu remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontów.
5. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania prac remontowych spowodowanych awarią lub innym zdarzeniem losowym o których mowa w § 5 ust. 2 niniejszego Regulaminu Zarządowi przysługuje prawo zlecenia wykonania tych prac poza kolejnością, lub poza rocznym planem remontów.
6. Zarząd Spółdzielni może opracowywać, a Rada Nadzorcza zatwierdzać wieloletnie plany remontów w celu zapewnienia płynnego, rozłożonego

w czasie gromadzenia środków na remonty o dużym koszcie ich wykonania.

§ 4

1. Odpisy na remonty zasobów obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są obowiązkowe i dotyczą:
 - a) członków spółdzielni,
 - b) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - c) najemców lokali mieszkalnych,
 - d) osób, którym przysługuje prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni jak i osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
2. Stawki odpisów na remonty zasobów naliczanych w ramach opłat za używanie lokali ustala się od powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy określa się przy uwzględnieniu faktycznych potrzeb w zakresie remontów Spółdzielni planowanych do realizacji w danym okresie oraz stan środków finansowych na funduszu remontowym.
4. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacyjnego budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia.
5. Wysokość stawek odpisów uchwała Rada Nadzorcza.
6. Stan niewykorzystanego funduszu remontowego lub wykorzystanie funduszu powyżej posiadanych środków przechodzi bilansem otwarcia do rozliczenia w następnym roku.
7. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom poszczególnych lokali.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
2. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych pochodzących z danej nieruchomości, a występującymi pilnymi i awaryjnymi potrzebami remontowymi lub potrzebą dokończenia rozpoczętych prac w tej nieruchomości źródłem finansowania mogą być przejściowo wpływy funduszu remontowego z innych nieruchomości, które podlegają zwrotowi w okresie danego roku rozliczeniowego, a w przypadkach szczególnych w roku następnym. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

3. W przypadku zaciągnięcia kredytu lub uzyskania pożyczki lub dofinansowania, dopuszcza się występowanie ujemnego salda Funduszu remontowego, zgodnego z warunkami pożyczki bądź harmonogramem spłat kwot wydatkowanych na daną nieruchomość.
4. W przypadku niewystarczającej ilości środków finansowych pochodzących z danej nieruchomości a koniecznością wykonania robót zapobiegających zagrożeniom, w przypadkach istotnie postępującej degradacji elementów budynku lub dla realizacji przedsięwzięć o dużym zakresie rzeczowym, plan rzeczowy remontów może zakładać ujemny wynik na funduszu remontowym do wysokości dwu-krotnego odpisu rocznego na funduszu remontowym danej nieruchomości.

§ 6

1. Koszty remontów rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktur i rachunków wykonawców robót remontowych.
2. Kosztami prac remontowych wykonanych przez konserwatorów spółdzielni obciąża się poszczególne nieruchomości następująco:
 - materiały; wg rachunków lub faktur
 - robocizna; ilość roboczogodzin x stawka roboczogodziny ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.
3. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości odrębnej specyfikacji tych kosztów, są one dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w każdej nieruchomości.

§ 7

1. W ramach funduszu remontowego może zostać utworzony fundusz remontowy celowy, który z chwilą jego uchwalenia stanowi integralną część Funduszu remontowego.
2. Fundusz, o którym mowa w ust. 1 tworzy się Uchwałą Rady Nadzorczej na pisemny wniosek większości właścicieli lokali danej nieruchomości, lub w drodze wyników kurendy wśród nich.
3. Fundusz ten tworzony jest na z góry określony cel i czas obowiązywania.
4. Cel, o którym mowa w ust. 3 może obejmować prace remontowe, modernizacyjne jak i inwestycyjne. Może on również rozszerzać – powierzać wykonanie określonych prac przypisanych do obowiązków właściciela lokalu, spółdzielni mieszkaniowej. Odpis ten powinien być adekwatny za zakresu prac.

§ 8

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28.05.2020 Uchwałą nr 8/2020 i

obowiązuje od dnia jego uchwalenia. Uwzględnia zmiany zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej Olkuskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olkuszu z dnia 27.03.2022r nr 3/2022.