

REGULAMIN

zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu

§ 1

Postanowienia przedmiotowego regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
4. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
5. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
6. statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
7. regulaminów i uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

§ 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową w Swarzędzu,
2. **Radzie** – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
3. **Zarządzie** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
4. **Zasobach mieszkaniowych** – rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność, a także użytkowanie wieczyste lub współużytkowanie wieczyste Spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowlami, obiektami małej architektury, a także wyodrębnione lokale,
5. **Nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, (m. in. fundamenty, ściany, stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji),
6. **Mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali** – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości, które służą wszystkim użytkownikom lokali (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, fragmenty infrastruktury technicznej),
7. **Mieniu spółdzielni przeznaczonym do prowadzenia przez spółdzielnię działalności** – rozumie się przez to nieruchomości (lokale, budynki, grunty itp.) służące obsłudze biurowej i administracyjnej zasobów oraz nieruchomości (lokale, budynki, garaże, grunty itp.) przeznaczone na wynajem.
8. **Robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego,
9. **Modernizacji** – rozumie się przez to naprawę lub przebudowę budynku mającą na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze,
10. **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 wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
11. **Konserwacji** – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku,
12. **Obiekcie budowlanym** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych,

13. **Budynku** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
14. **Lokalu** - wydzielona część budynku służąca celom mieszkaniowym lub innym (usługowym, produkcyjnym, handlowym) albo użytkowym (garaż),
15. **Dokumentacji technicznej** – należy przez to rozumieć zbiór dokumentów (planów, rysunków, obliczeń technicznych, kosztorysów, harmonogramów, opisów technicznych oraz technologicznych itp.), które służą do realizacji inwestycji, utrzymania obiektów w dobrym stanie technicznym, a także dla zachowania sprawności pojedynczych urządzeń i wykonania określonych prac.

§ 3

Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni.

§ 4

Gospodarka remontowa Spółdzielni ma na celu w szczególności:

1. Zapewnienie właściwego stanu technicznego zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię,
2. Zmniejszenie kosztów utrzymania budynków poprzez stosowanie najnowszych technologii, racjonalizację zużycia ciepła, energii i wody,
3. Podniesienie walorów użytkowych i estetycznych zamieszkiwania,
4. Zwiększenie bezpieczeństwa zamieszkiwania zarówno pod względem technicznym jak i bezpieczeństwa użytkowego – np. oświetlenie, dojścia, dojazdy, ciągi ewakuacyjne itp.

§ 5

1. Realizacja gospodarki remontowej finansowana jest z funduszu remontowego tworzonego w ciężar kosztów eksploatacji zasobów oraz z dodatkowych źródeł finansowania (kredyty bankowe i pożyczki, dotacje, inne wpływy).
2. Jeśli do uzyskania kredytu bankowego, pożyczki, dotacji lub innych form finansowania niezbędne jest sporządzenie dodatkowej dokumentacji, ekspertyz lub opinii Spółdzielnia niezwłocznie podejmuje czynności, aby tym wymogom sprostać.
3. W przypadku, gdy program, w ramach którego następuje dofinansowanie, określa procedury, które są wymagane do skorzystania z tej formy finansowania, Spółdzielnia dostosowuje swoje działania do tych procedur, tak, aby w możliwie najpełniejszy sposób skorzystać z w/w programów.
4. Koszty podjęcia dodatkowych działań, o których mowa w ustępie 2 i 3, wlicza się w koszt realizacji przedsięwzięcia.
5. W sytuacji, gdy Spółdzielnia podpisuje umowy z bankami lub innymi podmiotami, w celu uzyskania dodatkowych form finansowania, szczegółowe zasady określają te umowy.

§ 6

1. Fundusz remontowy ma na celu zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontu i modernizacji tak, aby zrealizować wszystkie cele gospodarki remontowej, o których mowa w § 4 niniejszego regulaminu.
2. Stawki odpisów na fundusz remontowy naliczane są w ramach opłat za lokale, niezależnie od opłaty eksploatacyjnej, biorąc pod uwagę przede wszystkim potrzeby w zakresie realizacji zadań gospodarki remontowej.
3. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.

4. Fundusz remontowy może być zasilany również z innych wpływów.
5. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
6. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

§ 7

1. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są do dokonywania wpłat na fundusz remontowy w wysokości stawek odpisów ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dla danej nieruchomości.
2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 właściciele obowiązani są dokonywać do 15-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, łącznie z pozostałymi opłatami za eksploatację lokali.
3. Wpłaty dokonane przez właścicieli na fundusz remontowy niewykorzystane w danym roku nie podlegają rozliczeniu rocznemu i są przenoszone na rok następny.

§ 8

1. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na remonty w zasobach mieszkaniowych oraz o innym przeznaczeniu są dokonywane z podziałem na:
 - 1) remonty wykonywane w lokalach, za wyjątkiem napraw wykonywanych przez użytkowników lokali, określonych w obowiązującym Regulaminie rozdziału obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu,
 - 2) remonty nieruchomości wspólnych,
 - 3) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali,
 - 4) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do prowadzenia przez spółdzielnię działalności,
 - 5) remonty budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3, 4.
 - 6) wydatki ogólne Spółdzielni związane z obsługą bieżącą funduszu remontowego w zakresie ponoszonych kosztów finansowych pożyczek i kredytów przeznaczonych na finansowanie wydatków remontowych.
 - 7) umorzenie urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3, 4., a stanowiących odrębny środek trwały.
2. Wydatki na remont stanowią koszt w ciężar funduszu remontowego.
3. W ramach jednego funduszu remontowego Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla poszczególnych nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków, z podziałem na rodzaje robót.

§ 9

1. Remonty wykonywane są na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.
2. Plany, o których mowa w ustępie 1, mogą być uchwalane w celu realizacji przedsięwzięć remontowych obejmujących część lub wszystkie nieruchomości wspólne (np. wymiana kabin dźwigów osobowych) oraz zasoby stanowiące mienie Spółdzielni, o którym mowa w §2 ust. 6 i 7.
3. W rocznych planach rzeczowo – finansowych uwzględnia się pozycję „roboty nieprzewidziane i awaryjne” biorąc pod uwagę średni koszt takich remontów w ciągu ostatnich 3 lat.

§ 10

1. Podstawą opracowania planów rzeczowo - finansowych powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków oraz dane o awariach i uszkodzeniach, o ile nie były one usunięte na bieżąco, a także zalecenia i decyzje odpowiednich organów uprawnionych do ich wydawania,
2. Niezależnie od kontroli okresowych Spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu ustalenie najbardziej pilnych remontów i sporządzenie na tej podstawie rocznych planów rzeczowo – finansowych.

§ 11

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości wspólnej zaplanowano do wykonania remont, którego koszt przekracza wysokość przewidywanych rocznych wpływów z tytułu odpisu na fundusz remontowy od użytkowników lokali tej nieruchomości, odpis na fundusz remontowy ustala się dla tej nieruchomości w wysokości podwyższonej, biorąc pod uwagę koszt remontu i zakres prac do wykonania.
2. Jeżeli w danej nieruchomości, na której remont przeznaczone mają być środki zewnętrzne w postaci kredytu lub pożyczki, a stan funduszu remontowego nieruchomości nie pokrywa wymaganego wkładu własnego kredytu lub pożyczki, Spółdzielnia może przejściowo przeznaczyć środki obrotowe lub środki z funduszu zasobowego na uzupełnienie wkładu własnego nieruchomości. Środki przekazane w ten sposób na daną nieruchomość podlegają spłacie w okresie nie dłuższym niż spłata kredytu lub pożyczki.

§ 12

Przy realizacji remontów należy zapewnić:

1. Niezbędną dokumentację techniczną,
2. Bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót,
3. Stosowanie rozwiązań materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali, podnoszących walory użytkowe lokali, zwiększające trwałość oraz zmniejszające koszty eksploatacji.

§ 13

Wydatki funduszu remontowego realizuje zarząd z zachowaniem trybu określonego w obowiązującym regulaminie udzielania zamówień na wykonanie robót remontowo-budowlanych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu lub przez służby własne Spółdzielni.

§ 14

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą nr 04/05/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z dnia 22.05.2025 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.