

Uwaga: poniższy tekst jednolity zawiera zmiany wprowadzone:

Aneksem Nr 1 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/13 z dnia 25.02.2013 r.

Aneksem Nr 2 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 77/13 z dnia 25.11.2013 r.

Aneksem Nr 3 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/14 z dnia 31.03.2014 r.

Aneksem Nr 4 zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/14 z dnia 29.03.14r.

REGULAMIN

tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach (tekst jednolity)

I. Postanowienia ogólne

Podstawa prawna:

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 119/2003 poz. 1116) z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 188/2003 poz. 1848) z późniejszymi zmianami,
3. Statut Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 80/2000 poz. 903) z późniejszymi zmianami,
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. 76/2002 poz. .694) z późniejszymi zmianami,
6. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 243/2010 poz. 1623) wraz z późniejszymi zmianami,
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. 54/2000 poz. 654) z późniejszymi zmianami,
8. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 54/2004 poz. 535) z późniejszymi zmianami,
9. Rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (DZ.U. 74/1999 poz.836).

§ 1

1. Postanowienia regulaminu stosuje się:
 - 1) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2) właścicieli lokali – członków Spółdzielni,
 - 3) właścicieli lokali – niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
 - 5) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu- niebędących członkami Spółdzielni,
 - 6) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni;
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) Spółdzielnia – Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach,

- 2) remont – wykonywanie w istniejącym środku trwałym (obiekcie budowlanym) robót (budowlanych, instalacyjnych, montażowych) polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów i wyrobów (budowlanych, instalacyjnych) innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- 3) przebudowa - roboty budowlane, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.
Nie zalicza się do przebudowy w rozumieniu niniejszego regulaminu robót wykonanych we własnym zakresie przez członków, właścicieli oraz najemców lokali.
- 4) „nieruchomość ewidencyjna”- nieruchomość obejmująca budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku określona uchwałą Zarządu Spółdzielni dotycząca określenia odrębnej własności lokali.
- 5) nieruchomość wspólna – wydzielona geodezyjnie działka gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje, itp. za wyjątkiem balkonów i loggi, które przynależą do poszczególnych lokali),
- 6) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni– tereny osiedlowe, zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem osiedli oraz budowle i elementy małej architektury służące mieszkańcom i użytkownikom lokali w tych osiedlach, z wyłączeniem budynków zaopieczonych magazynowo – sprzętowego oraz lokali przeznaczonych na biura Administracji osiedlowych oraz biuro Zarządu, użytkowanych na potrzeby własne Spółdzielni,
- 7) udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz przynależną do niego piwnicą do sumy powierzchni użytkowych lokali w danej nieruchomości i przynależnych do nich piwnic, wyrażonych ułamkiem.

II. Finansowanie remontów

§ 2

1. Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie planu rzeczowo-finansowego remontów.
2. Plan rzeczowo-finansowy remontów dla poszczególnych nieruchomości w przekroju administracji osiedlowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni opracowywany jest przy uwzględnieniu:
 - 1) potrzeb remontowych wynikających z:
 - a) planów wieloletnich i przyjętej strategii działalności remontowej,
 - b) corocznych przeglądów budynków i zasobów Spółdzielni.
 - 2) możliwości finansowych wynikających z:
 - a) wpływów z tytułu odpisów na fundusz remontowy od użytkowników lokali mieszkalnych w przekroju poszczególnych nieruchomości i osiedli,
 - b) wpływów z tytułu odpisów na działalność remontową od użytkowników lokali użytkowych w przekroju poszczególnych nieruchomości i osiedli,
 - c) środków własnych Spółdzielni dzielonych pomiędzy poszczególne nieruchomości i osiedla zgodnie z kluczem podziału założonym w planie.

3. Projekt planu rzeczowo-finansowego remontów opiniowany jest przez Rady Osiedli a następnie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Zmiany zakresu rzeczowo-finansowego remontów wymagają korekty planu oraz zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

Gromadzenie środków na remonty

§ 3

Środki na remonty gromadzone są:

- 1) w ramach funduszu remontowego Spółdzielni dla lokali mieszkalnych,
- 2) w ramach działalności remontowej Spółdzielni dla lokali użytkowych i mieszkalnych ,

§ 4

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy się z:
 - 1) miesięcznego odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, w tym:
 - 2) odpisu naliczanego na sfinansowanie kosztów legalizacji wodomierzy,
 - 3) podziału nadwyżki bilansowej,
 - 4) zwiększenia odpisu na fundusz remontowy na sfinansowanie dodatkowych prac remontowych w danej nieruchomości na wniosek bądź za zgodą użytkowników lokali w tej nieruchomości. W takim przypadku wymagana jest pisemna zgoda większości użytkowników lokali (50 % + jedna osoba). Obowiązek wnoszenia zwiększonego odpisu dotyczy wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w danej nieruchomości, tj. osób będących członkami lub nie będących członkami Spółdzielni, którzy są właścicielami lokali mieszkalnych, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych oraz którzy są najemcami lokali mieszkalnych,
 - 5) innych wpływów określonych w planie finansowo- rzeczowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz remontowy może być zasilany pożyczką wewnętrzną ze środków własnych Spółdzielni.
3. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

§ 5

1. Działalność remontowa finansowana jest z:
 - 1) naliczeń miesięcznych od lokali użytkowych ,
 - 2) środków pochodzących z opłat naliczanych od lokali użytkowych na częściowe sfinansowanie kosztów legalizacji wodomierzy,
 - 3) pożyczek i kredytów bankowych zaciągniętych na remonty,
 - 4) dotacji, subwencji i darowizn,
 - 5) nadwyżki dochodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 6) odszkodowań firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach i wypłacanych na rzecz Spółdzielni,

- 7) zwiększenia wpłat na działalność remontową na sfinansowanie dodatkowych prac remontowych w danej nieruchomości na wniosek bądź za zgodą użytkowników lokali w tej nieruchomości. W takim przypadku wymagana jest pisemna zgoda większości użytkowników lokali (50 % + jedna osoba). Obowiązek wnoszenia zwiększonego odpisu dotyczy wszystkich użytkowników lokali użytkowych w danej nieruchomości, tj. osób będących członkami lub nie będących członkami Spółdzielni, którzy są właścicielami lokali użytkowych, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych oraz którzy są najemcami lokali użytkowych,
 - 8) innych wpływów określonych w planie działalności Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
 - 9) pożyczki wewnętrznej z funduszu zasobowego.
2. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

§ 6

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w przekroju poszczególnych nieruchomości dla członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów z uwzględnieniem finansowania remontów środkami własnymi Spółdzielni
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy w przekroju poszczególnych nieruchomości dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali niebędących członkami oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz dla najemców lokali mieszkalnych ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów.

§ 7

1. W budynkach oddanych do użytku po 1 stycznia 2006 r., w okresie trwania gwarancji budynku, lecz nie krócej niż 3 lata od daty odbioru budynku, odpis na fundusz remontowy ustala się w wysokości 35% obowiązującego w Spółdzielni odpisu, a gromadzone środki finansowe przeznaczone będą z zachowaniem zasad określonych § 9 i 10 regulaminu na remonty obejmujące:
 - 1) nieruchomość wspólną oraz
 - 2) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zgodnie z kluczem podziału kosztów przyjętym w planie rzeczowo – finansowym na dany rok.
2. Po upływie okresu określonego w ust.1, odpis na remonty ustalany jest w nowej wysokości.

Wydatkowanie środków na remonty

§ 8

Środki na remonty przeznaczone są na:

- 1) finansowanie kosztów remontów i przebudów nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty,
- 3) odsetki od kredytów bankowych,

- 4) spłatę pożyczki wewnętrznej, o której mowa w § 4 ust.2,
- 5) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
- 6) refundację kosztów remontów przyznanych członkom zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni,
- 7) inne wydatki ujęte w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

Gospodarka remontowa odbywa się z zachowaniem następujących zasad:

- 1) ewidencji wszystkich wpływów oraz wydatków funduszu remontowego i działalności remontowej w przekroju poszczególnych nieruchomości,
- 2) ścisłego określania zakresu rzeczowego poszczególnych remontów wraz z typowaniem robót koniecznych do wykonania, na podstawie przeprowadzanych okresowych przeglądów obiektów w zakresie oceny ich stanu technicznego, bezpieczeństwa użytkowników oraz spełniania wymogów określonych obowiązującym prawem.
- 3) udzielania zamówień wykonawcom robót remontowych oraz usługodawcom zgodnie z obowiązującym regulaminem udzielania zamówień na usługi, roboty budowlano-montażowe i dostawy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 4) potrącania z wynagrodzeń wykonawców kaucji gwarancyjnych jako zabezpieczenie usunięcia przez wykonawców usterek ujawnionych w okresie gwarancji,
- 5) systematycznego dokumentowania przeprowadzonych przeglądów, badań, pomiarów, prób i prac remontowych w prowadzonych przez administrację książkach obiektów budowlanych

§ 10

Koszt przebudowy urządzeń i budowli stanowiących mienie Spółdzielni finansowanych ze środków bieżących Spółdzielni zwiększa wartość tych urządzeń i budowli, natomiast koszty ich amortyzacji uwzględniane są w kalkulacji opłat wnoszonych przez użytkowników lokali z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Fundusz wsparcia remontów środkami własnymi w ramach funduszu remontowego.

§ 11.

Fundusz wsparcia na remonty tworzony jest w ramach funduszu remontowego ze środków własnych Spółdzielni z kwoty uzyskanej z podziału nadwyżki bilansowej oraz wolnych środków funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty i może być przeznaczony w szczególności na sfinansowanie:

- 1) kosztów usunięcia skutków klęsk żywiołowych;
- 2) kosztów remontów nieruchomości mających na celu zapobieżenie zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców (w tym: wymiana instalacji elektrycznej);
- 3) kosztów termorenowacji nieruchomości;
- 4) prac związanych z dostosowaniem nieruchomości do nowych wymogów budowlano-architektonicznych (np. zadaszenia balkonów na ostatnich kondygnacjach, usuwanie azbestu, itp.);
- 5) kosztów modernizacji i wymiany dźwigów osobowych.

§ 12.

1. Kryterium przeznaczenia funduszu, o którym mowa w § 11
 - 1) konieczność usunięcia skutków klęsk żywiołowych;
 - 2) realizacja decyzji organów państwowych mających na celu zapobieżenie zagrożeniu życia i zdrowia mieszkańców,
 - 3) termorenowacja:
 - d) nadmierne zużycie energii powstałe w wyniku ponadnormatywnych strat ciepła,
 - e) stan techniczny nieruchomości,
 - f) rok budowy,
 - g) dokończenie etapu docieplenia ścian zewnętrznych,
 - h) zadłużenia w opłatach za lokale.
 - 4) remont i modernizacja urządzeń dźwigowych:
 - a) wymogi bezpieczeństwa użytkowania dźwigu;
 - b) stan techniczny dźwigu (stopień zużycia);
 - c) wiek (rok montażu);
 - d) termin i zakres ostatnio wykonanego remontu;
 - e) awaryjność (ilość zgłaszanych awarii i koszt napraw);
 - f) energochłonność;
 - g) estetyka drzwi przystankowych i kabiny.

§ 13.

1. Wsparcie na remonty udzielane jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, która powinna określać:
 - 1) przeznaczenie środków;
 - 2) wysokość wsparcia;
 - 3) okres zwrotu.
2. Rada Nadzorcza kieruje się koniecznością wykonania remontów, wysokością wsparcia do udziału własnego nieruchomości w finansowaniu remontów oraz czasookresem zwrotu.
3. Fundusz, o którym mowa w § 11, może być uruchomiony na wniosek Zarządu Spółdzielni. Wniosek ten powinien zawierać zakres prac remontowych, przewidywany koszt prac remontowych i harmonogram zwrotu wsparcia. Wniosek po opracowaniu, Zarząd składa Radzie Nadzorczej w celu podjęcia uchwały.
4. Maksymalna kwota wsparcia nie może przekraczać kwoty 3-krotnego rocznego odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości, a maksymalny okres zwrotu nie może przekraczać okresu 5 lat.
5. Wsparcie z funduszu przeznaczone na finansowanie kosztów remontów nieruchomości nie podlega oprocentowaniu.

§ 14.

O przyznaniu środków, o których mowa w § 11, Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, dla której zostało ono udzielone z informacją o:

- 1) wysokości środków;
- 2) przeznaczeniu środków;
- 3) sposobie i terminie jego udzielenia.

3) sposobie i terminie jego udzielenia.

§ 15.

1. W przypadku podziału Spółdzielni oraz w razie wyodrębnienia własności wszystkich lokali nieruchomości, i przejścia pod regulacje przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, niespłacona kwota, o której mowa w § 11, staje się natychmiast wymagalna. Uprawnienie do żądania jej całkowitego zwrotu przysługuje Spółdzielni z chwilą powstania nowego podmiotu.
2. W przypadkach:
 - 1) zbycia lokalu, zobowiązanie zwrotu wsparcia staje się natychmiast wymagalne, chyba, że nabywca przejmie zobowiązania zbywcy lokalu,
 - 2) wygaśnięcia prawa do lokalu wskutek zgonu, zobowiązanie zwrotu wsparcia przechodzi na spadkobierców.

III. Postanowienia końcowe

§ 16.

Postanowienia § 14 obowiązywać będą od czasu wprowadzenia nowelą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Karol Karnelek

RADA NADZORCZA
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w SUWALKACH
ul. Korczaka 2A