

# **REGULAMIN**

## **FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH/ ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

### **§1.**

#### **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 5 listopada 2003r poz.188 z późn. zmianami)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r nr 119 poz.1116 z późn. zmianami)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Dz. U. z 26 września 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zmianami )
5. Statut Spółdzielni
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 9 z dnia 27 czerwca 2011.

### **§ 2.**

#### **1. Cel finansowania prac remontowych środkami wspólnymi .**

Środki wspólne pochodzące ze źródeł określonych w § 3 służą wyłącznie finansowaniu prac remontowych obejmujących części wspólne nieruchomości ( budynku) w zakresie przekraczającym zgromadzone przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości ( budynku) środki funduszu remontowego.

#### **2. Częścią wspólną nieruchomości są:**

- a) przegrody zewnętrzne budynku ( ściany, stropodachy),
- b) balkony, loggie, klatki schodowe i pomieszczenia służące do użytku wspólnego,
- c) instalacje zewnętrzne ( przyłącza wodno – kanalizacyjne, sieci c.o. i c.w.u. niskich parametrów ),
- d) instalacje i urządzenia wewnętrzne służące wszystkim użytkownikom lokali znajdujących się w nieruchomości ( budynku) tj.. instalacje wodno – kanalizacyjne, c.o., c.w.u., elektryczne, gazowe, domofonowe, anten zbiorczych , ochrony p.poż. i dźwigi osobowe,
- e) infrastruktura techniczna nieruchomości znajdująca się na należącej do niej działce gruntu tj. drogi, chodniki, miejsca parkingowe, place zabaw, urządzenia sportowe i inne.

#### **3. Ze środków wspólnych nie mogą być finansowane:**

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w poszczególnych lokalach znajdujących się w nieruchomości ( budynku),
- wymiany instalacji wewnętrznych ( o których mowa w ust. 2 pkt d) w pojedynczych lokalach.

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH/**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

**§ 3**

**Źródłem finansowania prac remontowych objętych niniejszym Regulaminem są:**

1. Fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych w kwotach określanych corocznie przez Zarząd.
2. Uchwalona przez Walne Zgromadzenie dla potrzeb realizacji prac określonych w niniejszym Regulaminie część wyniku Spółdzielni.
3. Spłaty dokonywane przez użytkowników lokali zlokalizowanych w nieruchomościach, w których wykonano prace remontowe finansowane ze środków wspólnych.
4. Inne środki np. dofinansowania z budżetu państwa.

**Środki te w dalszej części Regulaminu noszą nazwę „środki wspólne”.**

**§ 4.**

1. Środki służące finansowaniu prac remontowych pochodzące z funduszu zasobowego, podziału wyniku Spółdzielni i innych źródeł są majątkiem wszystkich członków Spółdzielni i nie mogą być dzielone niezgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Środki wspólne finansujące prace remontowe w poszczególnych nieruchomościach ( budynkach) podlegają zwrotowi w całości.
3. Zmniejszenie środków funduszu zasobowego do poziomu określonego w przepisach , z powodu braku spłaty przez użytkowników lokali nakładów ze środków wspólnych finansujących wykonane prace remontowe, wstrzymuje finansowanie prac w kolejnych nieruchomościach ( budynkach) i skutkuje uzupełnieniem jego stanu z podziału wyniku w następnym roku obrotowym.

**§ 5.**

**Zasady finansowania prac remontowych środkami wspólnymi.**

1. Prace, których wartość przekroczy wielkość środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości (budynku) do wartości 6-miesięcznych naliczeń na fundusz remontowy mogą być finansowane z środków wspólnych pod warunkiem, że przekroczenie nastąpiło na skutek:
  - a) realizacji prac wynikających z decyzji uprawnionych organów,
  - b) konieczności zwiększenia zakresu robót ujętych w planie funduszu remontowego i objętych umowami z wykonawcami.

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH /**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

2. Warunkiem częściowego sfinansowania prac środkami wspólnymi jest zgromadzenie na funduszu remontowym nieruchomości ( budynku) środków finansowych w wysokości:
  - a) 15 % wartości prac dla prac określonych w ust. 8,
  - b) 20 % dla pozostałych prac.
3. Wnioski o dofinansowanie prac środkami wspólnymi winny być składane ( przez Komitety Domowe lub osoby posiadające tytuł prawny do lokalu położonego w danej nieruchomości ) do 30 września każdego roku . W tym przypadku, po pozytywnym zaopiniowaniu wniosku przez Komisję ( o której mowa w ust. 6 ) Zarząd kieruje wniosek do właściwej Rady Osiedla o umieszczenie zadania w planie rzeczowo –finansowym roku następnego.
4. W terminie do 28 lutego każdego roku mogą być składane wnioski, które po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję, na wniosek Zarządu skierowany do właściwej Rady Osiedla zostaną ujęte w korekcie planu rzeczowo – finansowego danego roku.
5. Zasady dokonywania oceny złożonych wniosków określi, w formie Uchwały, Zarząd Spółdzielni.
6. W skład Komisji dokonującej oceny złożonych wniosków wchodzi :
  - dwaj przedstawiciele Komitetów Domowych nieruchomości położonych na terenie Osiedla. W przypadku gdy na danym Osiedlu nie działają Komitety Domowe w skład Komisji wchodzi członkowie Rady Osiedla,
  - dwaj przedstawiciele Rady Osiedla,
  - jeden pracownik Spółdzielni.W skład Komisji nie mogą wchodzić osoby, które zamieszkują ( lub posiadają tytuł prawny do lokalu ) w nieruchomości, której dotyczy oceniany wniosek.
7. Zarząd składa Radom Osiedli wnioski o umieszczenie, pozytywnie zaopiniowanych przez Komisję zadań, w planie rzeczowo – finansowym Spółdzielni.
8. W przypadku gdy wartość złożonych wniosków przekracza kwotę środków przeznaczonych na realizację prac objętych regulaminem, zadania na poszczególnych nieruchomościach realizowane są do wysokości środków przypadających na poszczególne Osiedla ( które odpowiadają udziałowi powierzchni lokali mieszkalnych danego Osiedla w powierzchni lokali mieszkalnych Spółdzielni ogółem ).

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH/**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

9. Okres zwrotu nakładów ze środków wspólnych przeznaczonych na sfinansowanie remontu nieruchomości ( budynku) nie może przekraczać 7 lat z zastrzeżeniem ust. 8.
10. Spłata nakładów, o których mowa powyżej, może przekraczać okres 5 lat wyłącznie w przypadku realizacji prac termomodernizacyjnych, wymiany w całym budynku instalacji wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej, remontów chodników i dróg wewnętrznych oraz wymiany dźwigów osobowych.
11. W przypadku gdy okres spłaty nie przekracza 3 lat, spłata nakładów następuje w ramach ustalonej indywidualnie dla danej nieruchomości ( budynku) stawki funduszu remontowego. W pozostałych przypadkach spłata nakładów następuje jako dodatkowa stawka funduszu remontowego - „ spłata nakładów Spółdzielni ”, wyszczególniona w kalkulacji opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości ( budynku).
12. Zarząd Spółdzielni określa w formie uchwały wysokość środków przeznaczonych, w danym roku, na sfinansowanie prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach.
13. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o wartości sfinansowanych w poszczególnych nieruchomościach prac remontowych środkami wspólnymi.
14. Kolejne finansowanie prac remontowych, w danej nieruchomości( budynku) środkami wspólnymi, może nastąpić po całkowitej spłacie poprzednich nakładów na prace remontowe.

§ 6

1. W przypadku gdy średni stan środków funduszu remontowego nieruchomości określany w sposób opisany w pkt. 2 Uchwały nr 9 Walnego Zgromadzenia z dnia 27.06. 2011 jest wielkością ujemną naliczane będą odsetki zgodnie z pkt 2.
2. Wyliczenie odsetek od dofinansowania prac remontowych środkami wspólnymi następuje na podstawie Uchwały nr 9 z dnia 27.06.2011 tj. wg średniego poziomu oprocentowania lokat Spółdzielni w danym roku i średniego stanu środków zgromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości ( średnia arytmetyczna ze stanu środków na początek roku, 30 czerwca i koniec roku)
3. W przypadku gdy zwrot środków wspólnych finansujących prace remontowe następuje niezgodnie z przyjętym harmonogramem i innymi

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH/**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

postanowieniami Regulaminu od kwoty przekroczenia odsetki naliczane będą w podwójnej wysokości.

4. Wartość wyliczonych odsetek obciąża fundusz remontowy danej nieruchomości.

**§ 7**

**Warunki finansowania prac remontowych środkami wspólnymi.**

**1. W przypadku gdy spłata kosztów remontu następuje w okresie do 3 lat, to:**

- a) Sfinansowanie części prac środkami wspólnymi wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni. Uchwała winna określać w szczególności : wartość prac finansowanych środkami wspólnymi, rodzaj prac remontowych, okres zwrotu nakładów oraz sposób zabezpieczenia spłaty środków Spółdzielni.
- b) Podjęcie decyzji przez Zarząd może nastąpić w przypadku podjęcia uchwał, przez właściwą Radę Osiedla i Radę Nadzorczą o wprowadzeniu prac, które mają być częściowo sfinansowane środkami wspólnymi Spółdzielni, do planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni za dany rok.
- c) Podjęcie uchwały, o której mowa w lit. a, powinno być poprzedzone oświadczeniem osób posiadających w nieruchomości ( budynku) prawo do lokalu. W przypadku braku zgody większości osób posiadających w nieruchomości prawo do lokalu, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości ( budynku), prace remontowe nie będą sfinansowane ze środków wspólnych , z zastrzeżeniem lit.d.
- d) Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach ( usuwanie skutków awarii, klęsk żywiołowych lub zagrożeń stanu technicznego budynku oraz realizacja nakazów nałożonych na Spółdzielnię przez uprawnione organy ) bez względu na brak zgody większości osób posiadających w nieruchomości prawo do lokalu, może podjąć uchwałę o sfinansowaniu prac środkami wspólnymi.
- e) Sfinansowanie prac środkami wspólnymi, nakłada na właściwe organy Spółdzielni, uprawnione do ustalania wysokości opłat ( wpłat na fundusz remontowy nieruchomości), obowiązek uwzględnienia w ustalanych stawkach opłat na fundusz remontowy nieruchomości ( budynku), spłaty nakładów ze środków wspólnych na remont nieruchomości ( budynku) w okresie ich zwrotu .

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH/**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

- f) Spłata, sfinansowanych środkami wspólnymi, nakładów na remont nieruchomości ( budynku) powinna nastąpić w równych częściach przez cały okres zwrotu.
- g) Zabezpieczeniem spłaty nakładów ze środków wspólnych na remont nieruchomości ( budynku) może być ustanowiona zgodnie z obowiązującymi przepisami - hipoteka.

**2. W przypadku gdy spłata kosztów remontu następuje w okresie dłuższym niż 3 lata, to:**

- a) Sfinansowanie części prac środkami wspólnymi wymaga podjęcia uchwały przez Zarząd Spółdzielni. Uchwała winna określać w szczególności : wartość prac sfinansowanych środkami wspólnymi, rodzaj prac remontowych, okres zwrotu nakładów ( harmonogram spłaty) oraz sposób zabezpieczenia spłaty środków Spółdzielni.
- b) Podjęcie uchwały, o której mowa w ust. 1 może nastąpić w przypadku wyrażenia pisemnej zgody przez ponad połowę użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu ( liczoną wielkością udziałów lokali w nieruchomości lub budynku ) tj:
  - członków Spółdzielni posiadających lokatorskie prawo do lokalu,
  - członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu,
  - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające prawo własności lokalu, i podjęcia uchwał przez właściwą Radę Osiedla i Radę Nadzorczą o wprowadzeniu prac, które mają być częściowo sfinansowane środkami wspólnymi Spółdzielni, do planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na dany rok.
- c) Jeżeli zgody na wykonanie prac nie wyrazi ponad połowa osób posiadających tytuł prawny do lokalu położonego w danej nieruchomości ( budynku) Zarząd może podjąć uchwałę o podziale zadania remontowego na etapy i ich realizację w trybie ust. 1.
- d) Jeżeli zadania nie można podzielić na części, a konieczność jego wykonania wynika z nakazów lub decyzji właściwych organów i jednostek, uprawnione organy Spółdzielni na wniosek Zarządu, w trybie określonym przepisami, wprowadzają zadanie do planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na dany rok i uchwalają stawkę opłat zapewniająca spłatę poniesionych nakładów w okresie 3 lat. W przypadku niepodjęcia przez właściwą Radę Osiedla, w

**REGULAMIN**  
**FINANSOWANIA PRAC REMONTOWYCH REALIZOWANYCH**  
**W POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH / BUDYNKACH /**  
**ŚRODKAMI WSPÓLNYMI SPÓŁDZIELNI**

ciągu 60 dni od złożenia wniosku przez Zarząd Spółdzielni, uchwały dotyczącej wykonania prac remontowych i ustalenia odpowiedniej wysokości stawki funduszu remontowego, uchwałą w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

- e) Zarząd może uzależnić sfinansowanie prac remontowych w danej nieruchomości środkami wspólnymi od dodatkowego zabezpieczenia spłaty tych nakładów. Sposób zabezpieczenia spłaty środków wspólnych, Zarząd uzgadnia z użytkownikami lokali posiadającymi tytuł prawny do lokali położonych w tej nieruchomości ( budynku), a stosowne oświadczenia lub umowy użytkownicy posiadający prawa do lokali podpisują przed podjęciem uchwał przez uprawnione organy Spółdzielni.

§ 8

Regulamin wszedł w życie z dniem 01-03-2009r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 43/2009.

Zmiany w treści Regulaminu zostały przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18-12-2013r. uchwałą nr 118/2013r.

W dniu 29-01-2014r. uchwałą nr 126/2014 Rada Nadzorcza przyjęła tekst jednolity powyższego Regulaminu.