Tekst jednolity na dzień 31-10-2019r.

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 2018 r. poz. 1285, z 2019 r. poz. 730, 1080, 1100.)
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, 1230, z 2019 r. poz. 1309).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737, 1309, 1469.
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 lub polegających na rozbudowie lub przebudowie elementów budynku obejmujących części wspólne nieruchomości (budynku) w zakresie przekraczającym zgromadzone przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości (budynku) środki funduszu remontowego.

2. Część wspólną nieruchomości na potrzeby niniejszego regulaminu, stanowią:

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. (w tym nowowykonywane) elektryczne, gazowe, domofonowe, anten zbiorczych (w tym nowowykonywane), ochrony p.poż. i dźwigi osobowe (w tym nowowykonywane),
e) infrastruktura techniczna nieruchomości znajdująca się na należącej do niej działce gruntu tj. drogi, chodniki, miejsca parkingowe, place zabaw, urządzenia sportowe, wiatrołapy, podjazdy i podnośniki dla niepełnosprawnych 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.

§ 3.

Źródłami finansowania prac remontowych objętych niniejszym Regulaminem są:

1. Fundusz zasobowy wolnych środków obrotowych w kwotach określonych corocznie przez Zarząd.
2. Fundusz remontowy wspólny Spółdzielni w kwocie niezaangażowanej w realizację prac finansowanych z tego funduszu.
3. Kwota wolnych środków stanowiących różnicę pomiędzy wysokością środków zgromadzonych na rachunkach bankowych a sumą zobowiązań Spółdzielni wobec członków i osób nie będących członkami posiadających tytuł prawny do lokali położonych w budynkach będących w zasobach Spółdzielni, zobowiązań wobec innych podmiotów z tytułu zawartych umów oraz niepodzielonego wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwotach określonych przez Zarząd, do pełnej wysokości tych środków.
4. Uchwalona przez Walne Zgromadzenie dla potrzeb realizacji prac określonych w niniejszym Regulaminie część wyniku Spółdzielni.
5. Spłaty dokonywane przez użytkowników lokali zlokalizowanych w nieruchomościach, w których wykonano prace remontowe finansowane ze środków wspólnych.
6. Inne środki np. dofinansowania z budżetu państwa.

Środki te w dalszej część 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 *12*-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.

2. Warunkiem częściowego sfinansowania prac środkami wspólnymi jest:
   a) ***uzyskanie dodatniego wyniku eksploatacji podstawowej nieruchomości (budynku) w roku poprzedzającym złożenie wniosku o sfinansowanie prac remontowych środkami wspólnymi Spółdzielni oraz uzyskiwanie dodatniego wyniku eksploatacji podstawowej nieruchomości (budynku) w całym okresie spłaty środków wspólnych.***
   Właściwe Rady Osiedli winny ustalać stawki opłat z tytułu eksploatacji podstawowej w wysokości zapewniającej pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości.
   b) zgromadzenie na funduszu remontowym nieruchomości (budynku) środków finansowych w wysokości:
   - 15% wartości prac określonych w ust. 10
   - 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. Wnioski złożone w innym terminie od wskazanego w ust.3 po pozytywnym zaopiniowaniu przez Komisję, na wniosek Zarządu skierowany do właściwej Rady Osiedla zostaną ujęte w najbliższej (od złożenia wniosku przez Zarząd) 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 wchodzą :
   - dwaj przedstawiciele Rady Osiedla
   - dwaj przedstawiciele Komitetów Domowych nieruchomości położonych na terenie Osiedla. W przypadku gdy na danym Osiedlu nie działają Komitety Domowe w skład Komisji wchodzą członkowie 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).
9. Okres zwrotu nakładów ze środków wspólnych przeznaczonych na sfinansowanie remontu nieruchomości (budynku) nie może przekraczać 7 lat z zastrzeżeniem ust. 10.

10. Spłata nakładów, o których mowa powyżej, może przekraczać okres 5 lat wyłącznie w przypadku realizacji:
    a) prac termomodernizacyjnych,
    b) remontów lub przebudowy balkonów i loggi,
    c) dobudowy lub wymiany dźwigów osobowych,
    d) budowy podjazdów (pochylni) lub podnośników dla niepełnosprawnych,
    e) wymiany w całym budynku instalacji wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej,

f) remontów chodników i dróg wewnętrznych.

11. Spłata nakładów następuje w ramach ustalonej indywidualnie dla danej nieruchomości (budynku) stawki funduszu remontowego.
    Spłata nakładów może następować również jako dodatkowa stawka funduszu remontowego - „spłata nakładów Spółdzielni" lub spłata... *(nazwa zadania)*, 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 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) ***gdy spłata wartości prac remontowych finansowanych środkami wspólnymi, następuje do końca kolejnego roku i wielkość nakładów ze środków wspólnych nie przekracza 6 - miesięcznych naliczeń na fundusz remontowy, ustalona stawka opłat na fundusz remontowy pozostaje bez zmian.***
   b) ***gdy wartość środków wspólnych przeznaczonych na sfinansowanie prac remontowych przekracza wielkość 8 miesięcznych, lecz nie jest wyższa od 12 miesięcznych naliczeń na fundusz remontowy, właściwa Rada Osiedla ustala stawkę opłat na fundusz remontowy – wyższą o 20% od stawki obowiązującej w roku, w którym wykonane na nieruchomości (budynku) prace remontowe zostały przejściowo sfinansowane środkami wspólnymi.***
   c) 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 wspólnych Spółdzielni.
   d) Podjęcie uchwały 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, do planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na dany rok.
   e) Podjęcie uchwały, o której mowa **w pkt c),** powinno być poprzedzone oświadczeniem osób posiadających w nieruchomości (budynku) prawo do lokalu **(nie dotyczy to prac, o których mowa w pkt a) i b).**
   W przypadku braku zgody większości osób posiadających w nieruchomości (budynku) prawo do lokalu, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości (budynku), prace remontowe nie będą sfinansowane z zastrzeżeniem **pkt f)** ze środków wspólnych.
   f) 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.

g) Sfinansowanie prac środkami wspólnymi, nakłada na właściwe organy Spółdzielni, uprawnione do ustalania wysokości stawek 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 .

h) Spłata, sfinansowanych środkami wspólnymi, nakładów na remont nieruchomości (budynku) powinna nastąpić w równych częściach przez cały okres zwrotu.

i) 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 pkt a) 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 ciągu 60 dni od złożenia wniosku przez Zarząd Spółdzielni, uchwały dotyczącej wykonania prac remontowych i ustalenia odpowiedniej wysokości stawki funduszu remontowego, uchwałę 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.

1. *Zmiany w treści Regulaminu zostały przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18-12-2013r. uchwałą nr 118/2013r.*
2. *W dniu 29-01-2014r. uchwałą nr 126/2014, Rada Nadzorcza przyjęła tekst jednolity powyższego Regulaminu.*
3. *Kolejne zmiany w treści niniejszego regulaminu uchwalone zostały przez Radę Nadzorczą :*
   - w dniu 29 marca 2017 uchwała nr148/2017 ,
   - w dniu 31 stycznia 2019r. uchwała nr 75/2019r.
   - w dniu 31 października 2019 uchwała nr 109/2019
4. *W dniu 31-10-2019r. uchwałą nr 109/2019, Rada Nadzorcza przyjęła tekst jednolity powyższego Regulaminu.*

Sekretarz RN
Zygmunt Kalinowski

Przewodniczący RN
Jan Cześzkiewicz