

Tekst jednolity

Regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej GSM nr 11/2012 z dnia 07.02.2012 r. uwzględniający zmiany wprowadzone:

- aneksem nr 1 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 1/2015 z dnia 08.01.2015 r.
- aneksem nr 2 zatwierdzonym uchwałą RN GSM nr 29/2024 z dnia 05.11.2024 r.

I CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1

Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 34 ust 1 pkt 16 statutu Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju tworzy się fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany również funduszem remontowym. Fundusz ten spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych, poprzez obciążenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

§ 2

Fundusz na remonty, o którym mowa w § 1 tworzy się z:

1. odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od:
 - a) członków posiadających spółdzielcze prawa do lokalu oraz dla lokali wynajmowanych,
 - b) właścicieli posiadających odrębną własność lokalową,
 - c) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - d) osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu,
 - e) nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne, na wyodrębniony tytuł z przeznaczeniem na finansowanie takich remontów,
 - f) odpisów w ciężar kosztów do pokrycia opłat z tytułu anten zbiorczych (AZART),
2. *(skreśla się)*
3. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych, jak również kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
4. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu,
5. nadwyżek kwot powstałych z tytułu rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w zasobach mieszkaniowych.

§ 3

Fundusz, o którym mowa w § 1 może być tworzony z:

1. wyniku dodatniego uzyskanego przez spółdzielnię na pozostałej działalności (nadwyżki bilansowej) po opodatkowaniu - na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
2. dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizny, premii termomodernizacyjnej, umorzenia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej itp.
3. różnic między kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi a przychodami z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących dodatkowa odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
4. innych źródeł.

§ 4

1. Środkami funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem remontowym.
2. Roczne stawki odpisów określone są w planie remontowym i stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych.
3. Zakres rzeczowy (kosztów) robót remontowych przyjętych do planu remontowego dla poszczególnych nieruchomości winien być planowany do wysokości wpływów na fundusz remontowy w danym roku, a w przypadku jego przekroczenia podlega rozliczeniu - zwrotowi w następnych latach, jeśli został sfinansowany z innych źródeł np. korekt, planów itp.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty od powierzchni lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 9 ust. 2.

§ 5

I. Środki funduszu na remonty przeznaczone są na:

1. finansowanie kosztów robót remontowych w budynkach mieszkalnych a w szczególności związanych z:
 - a) naprawą mającą na celu wymianę lub remont elementów budynku,
 - b) naprawą mającą na celu zapobieganie skutkom zużycia poszczególnych elementów budynku i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym,
 - c) termomodernizacją mającą na celu zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku na potrzeby ogrzewania.
2. spłatę kredytów i pożyczek wraz z odsetkami, zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
3. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii, wad i usterek budowlanych,
4. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań od firm ubezpieczeniowych,
5. refinansowanie członkom kosztów poniesionych na odnawianie i wyposażenie techniczne lokalu mieszkalnego w zakresie w jakim obowiązek remontu ciąży na spółdzielni,
6. przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów oraz pokrycie kosztów adaptacji pomieszczeń wspólnych na cele mieszkaniowe.
7. pokrycie kosztów na remont dźwigów osobowych i wymianę kabin.
8. inne tytuły zgodnie z planem wydatków remontowych zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

II. Nie obciążają funduszu remontowego nakłady na prace konserwacyjne i bieżące naprawy wykonane w budynkach i ich elementach składowych jak: dźwigach, instalacji elektrycznej, gazowej, konserwacja armatury zaporowej instalacji c.o., RTV domofonowej. oraz małej architektury, wyposażeniu placów zabaw i terenów zielonych. Nakłady te obciążają bezpośrednio bieżące koszty eksploatacji podstawowej.

§ 6

Z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali (zał. nr 1).

§ 7

1. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu na remonty przechodzą na rok następny.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (budynku) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 8

Stawki odpisów na fundusz na remonty naliczane w ramach opłat za używanie mieszkań winny uwzględniać:

1. wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych,
2. stan środków na funduszu na remonty,
3. koszty obsługi (tj. spłaty rat wraz z odsetkami i prowizji) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontów, w tym remontów termomodernizacyjnych.

§ 9

1. W przypadku ustania w danej nieruchomości zarządu w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w razie zajścia okoliczności, o których mowa w art. 241 ust. f lub w art. 26 ust. 1 tej ustawy, dokonuje się jednorazowego obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w tej nieruchomości przypadającymi na te lokale zobowiązaniami nieruchomości wobec funduszu remontowego Spółdzielni, wynikającymi z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt 2 ustawy, w tym niepokrytą do tego momentu częścią kosztów remontów termomodernizacyjnych.
2. Wysokość stawek jednorazowych odpisów na fundusz na remonty, stanowiących obciążenie, o którym mowa w ust. 1, uchwała Zarząd. O uchwalonych stawkach Zarząd informuje Radę Nadzorczą.

§ 10

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wyodrębnia się:

1. podfundusz z odpisu.
2. podfundusz termomodernizacyjny,
3. podfundusz z tytułu anten zbiorczych (AZART),
4. podfundusz odtworzeniowy wind.

II. PODFUNDUSZ Z ODPISU

§ 11

Podfundusz z odpisu tworzy się z podstawowych odpisów na fundusz remontowy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię nieruchomości oraz z innych wpływów funduszu na remonty.

§ 12

Środki z podfunduszu z odpisu przeznaczone są na finansowanie robót wymienionych w § 5. Oprócz punktu 1 „c” i punktu 2 gdy zaciągnięto kredyt lub pożyczki dotyczące robót termomodernizacyjnych.

III. PODFUNDUSZ TERMOMODERNIZACYJNY

§ 13

Podfundusz termomodernizacyjny tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości, w których przeprowadzono remonty termomodernizacyjne.

§ 14

Środki z podfunduszu termomodernizacyjnego przeznaczone są na finansowanie remontów termomodernizacyjnych i obsługę kredytów i pożyczek, zaciągniętych na te remonty.

§ 15

1. Remont termomodernizacyjny budynku mieszkalnego jest remontem polegającym na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych realizowanych w celu zmniejszenia rocznego zapotrzebowania na energię cieplną dostarczaną do budynków mieszkalnych oraz w celu poprawy komfortu cieplnego i estetyki budynku.
2. Remont termomodernizacyjny finansowany jest w całości ze środków własnych mieszkańców remontowanych budynków.
3. Jednostką rozliczeniową udokumentowanego kosztu zrealizowanego remontu termomodernizacyjnego budynku jest 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 16

1. Zarząd może w celu realizacji remontu termomodernizacyjnego zaciągnąć na jego sfinansowanie kredyt lub pożyczkę.
2. Decyzję o rozpoczęciu termomodernizacji poszczególnych budynków podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzgodnieniach z Radą Nadzorczą.
3. Koszty związane z obsługą kredytów lub pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie remontu termomodernizacyjnego tj. prowizje, opłaty bankowe, odsetki od kredytów i pożyczek oraz inne koszty z tym związane zwiększają koszty robót termomodernizacyjnych, do spłaty których zobowiązani są członkowie i niebędący członkami Spółdzielni posiadacze własnościowych spółdzielczych praw do lokali oraz właściciele lokali zamieszkujący w budynku (nieruchomości), w których zostały wykonane remonty termomodernizacyjne.
Wszystkie koszty związane z remontami termomodernizacyjnymi ewidencjonowane są na koncie 857 – podfundusz termomodernizacyjny.

§ 17

1. Członkowie i niebędący członkami Spółdzielni posiadacze własnościowych spółdzielczych praw do lokali oraz właściciele lokali pokrywają koszty remontów termomodernizacyjnych poprzez wnoszenie comiesięcznych odpisów na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach skalkulowanych indywidualnie dla każdego budynku przez Zarząd na podstawie planowanego efektu oszczędnościowego. Wysokość wpłat na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny uchwała Rada Nadzorczą.
2. Najemcy lokali mieszkalnych zlokalizowanych w termomodernizowanych budynkach wnoszą comiesięczne wpłaty na fundusz remontowy - podfundusz termomodernizacyjny w wysokości i okresach obowiązujących członków Spółdzielni. Wpłaty te stanowią składową czynszu najmu.
3. W przypadku zmiany właściciela lokalu lub lokatora obowiązek comiesięcznych wpłat, o których mowa w ust. 1, przechodzi na nowego właściciela (lub lokatora). Zbывający informuje o tym obowiązku nabywcę. Właścicielem, o którym mowa powyżej, jest osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu, natomiast lokatorem jest osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu inny niż tytuł własności.
4. Koszty remontów termomodernizacyjnych przypadające na lokale użytkowe obciążają odpowiednio w miesięcznych ratach koszty uzyskania przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości obowiązującej członków Spółdzielni.

Ewentualna nadwyżka podfunduszu termomodernizacyjnego przypadająca na dany budynek, po zakończeniu remontów termomodernizacyjnych i rozliczeniu poszczególnych przedsięwzięć, powiększa jego podfundusz z odpisu.

5. W przypadku gdy koszty termomodernizacji danej nieruchomości (budynku) zostaną dofinansowane poprzez uchwałę Walnego Zgromadzenia środkami z podziału nadwyżki bilansowej, środki te należą się wyłącznie w proporcji do udziału tylko członkom Spółdzielni.

IV. PODFUNDUSZ Z TYTUŁU ANTEN ZBIORCZYCH (AZART)

§ 19

Odpis w ciężar kosztów do pokrycia opłat z tytułu anten zbiorczych (AZART), tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości objętych remontem instalacji AZART

V. PODFUNDUSZ ODTWORZENIOWY WIND

§ 20

Podfundusz odtworzeniowy wind tworzy się z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi od mieszkańców nieruchomości w których budynki posiadają dźwigi osobowe z przeznaczeniem na remont dźwigów osobowych i wymiany kabin.

§ 21

Środki z podfunduszu odtworzeniowego wind przeznaczone są na finansowanie napraw głównych i bieżących dźwigów osobowych w budynku, a w szczególności wymian głównych elementów tych dźwigów (kabiny, liny itp).

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 07.02.2012 r. uchwałą nr 11/2012 i wchodzi w życie z mocą od dnia 01.01.2012 r.

Wykaz robót konserwacyjno - remontowych lokalu mieszkalnego, których wykonanie należy do obowiązków lokatora

Lokator ma obowiązek dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych pomieszczeń użytkowanych przez niego (piwnica, komórka, balkon, loggia) oraz dokonywać na własny koszt napraw)' wymiany urządzeń i wyposażenia lokalu, w szczególności:

1. Konserwacji, naprawy i wymiany podłóg, parkietów i wykładzin podłogowych dywanowych wraz z cyklinowaniem parkietów oraz naprawa posadzek betonowych.
2. Konserwacji, naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, a także mebli wbudowanych stanowiących wyposażenie pierwotne mieszkania.
3. Konserwacji, naprawy i wymiany kuchni gazowych i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis spłuczek klozetowych, sedesów, zlewów, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi, wężykami giętkimi, licznikami wody, i innych urządzeń sanitarnych w użytkowanym lokalu.
4. Konserwacji, naprawy i wymiany instalacji elektrycznej osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej.
5. Usuwania niedrożności przewodów kanalizacyjnych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
6. Odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń wraz z loggiami i balkonami w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w stanie technicznym poprzez:
 - a) malowania sufitów, malowanie (tapetowania) ścian,
 - b) malowanie drewnianych okien i drzwi dwustronnie wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi, malowanie mebli wbudowanych, urządzeń i instalacji kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych - w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - c) malowanie ścian i sufitów balkonów i loggii z zachowaniem kolorystyki elewacji w szczególności dotyczy budynków ocieplonych.
 - d) malowanie rur wodnych, kanalizacji sanitarnej, gazowej bez względu na wielkość powierzchni.
7. Uzupelnienia, naprawy ubytków tynków na ścianach i sufitach w pomieszczeniach mieszkalnych, balkonach, loggiach i pomieszczeniach przynależnych bez względu na wielkość powierzchni.
8. Naprawy posadzek, malowanie obustronnie balustrad na balkonach, loggiach wraz z obróbkami blacharskimi.