

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

REGULAMIN
FUNDUSZU NA REMONTY
ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

nr B 2

TYCHY, styczeń 2023 r.

SPIS TREŚCI

	strona
I. Postanowienia wstępne	3
II. Źródła finansowania remontów i modernizacji nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm	6
III. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych	6
IV. Zasady gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych	8
V. Postanowienia końcowe	10

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zwany dalej „regulaminem” opracowano na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.),
 - 2) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
 - 3) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
 - 4) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),
 - 5) postanowień Statutu Spółdzielni.

§ 2

2. Niniejszy regulamin określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych oraz źródeł finansowania remontów i modernizacji:
 - 1) poszczególnych nieruchomości,
 - 2) mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w obrębie rejonu gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

3. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:
 - 1) **lokal mieszkalny** – samodzielny lokal mieszkalny stanowiący wydzieloną trwałą ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) **lokal użytkowy** – cały budynek lub część budynku zawierający jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym ani lokalem własnym,
 - 3) **lokal własny** – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym lub użytkowym, służące jako:
 - a) siedziba Spółdzielni,

- b) pomieszczenie administracji rejonu gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) pomieszczenie Zakładu Remontowo Budowlanego,
- d) pomieszczenie przeznaczone na cele prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia, które stanowią pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej,

- 4) **powierzchnia użytkowa lokalu (z wyłączeniem lokalu użytkowego w najmie)** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
- Powierzchnię tę oblicza się wg zasad określonych normą PN-70/B-02365 jako jednolitą dla całych zasobów. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m². Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź powierzchnię obudowaną. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu: balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. W przypadku nieruchomości budynkowej, w której garaże wbudowane zakwalifikowano jako pomieszczenia przynależne, za powierzchnię użytkową lokalu uważa się powierzchnię łączną lokalu i garażu,
- 5) **powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego w najmie** – do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, powierzchnię komunikacji wewnętrznej np. schodów, korytarzy i przedpokoi oraz pomieszczeń takich jak: kuchnie, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź powierzchnie obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne) należy dla potrzeb rozliczenia kosztów remontów doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Powierzchnię lokalu użytkowego oblicza się według zasad określonych normą PN-70/B-02365,

6) **nieruchomość:**

- a) **budynkowa** – budynek względnie kilka budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz

z gruntem, do którego Spółdzielni przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej danej nieruchomości,

- b) **garażowa** – budynek względnie kilka budynków garażowych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielni przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej danej nieruchomości,
 - c) **garażowo-usługowa** – budynek niemieszkalny stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni, w którym znajdują się lokale użytkowe (w tym garaże), lokale własne wraz z gruntem, do którego Spółdzielni przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej danej nieruchomości.
- 7) **nieruchomość wspólna** – grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu, członka Spółdzielni lub innego użytkownika. Części budynku wchodzące w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: fundamenty, mury konstrukcyjne, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia suszarni, pralni, wózkownie, pomieszczenia techniczne centralnego ogrzewania, wody, gazu, lokale użytkowe wbudowane powstałe w wyniku zagospodarowania powierzchni wspólnej, zadaszenia, schody przed budynkiem i w budynku, rynny spustowe, drzwi wejściowe do budynku i na galerie, okna w klatkach schodowych, przewody kominowe, miejsca wyznaczone na składowanie śmieci i inne. Urządzenia, które wchodzą w skład nieruchomości wspólnej to w szczególności: domofony, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne do głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem, instalacje gazowe do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze wraz z zaworem, piony instalacji kanalizacyjnej wraz z poziomami do pierwszej studni, instalacje elektryczne do tablicy licznikowej łącznie z tą tablicą znajdującą się wewnątrz lokalu lub do tablicy bezpiecznikowej łącznie z jej obudową (z wyłączeniem bezpieczników), instalacje doprowadzające sygnał RTV, a także inne urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości,
- 8) **mienie Spółdzielni** – ogólne mienie Spółdzielni oraz mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm:
- a) **ogólne mienie Spółdzielni** – są to lokale niemieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale użytkowe (z wyjątkiem lokali wybudowanych na nieruchomości wspólnej), lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do którego Spółdzielni przysługuje tytuł prawny wskazany w księdze wieczystej,
 - b) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm** – stanowią w szczególności drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki, boiska znajdujące się zarówno w nieruchomościach budynkowych, garażowych i garażowo - usługowych oraz poza nimi i mieniem ogólnym Spółdzielni w danym rejonie gzm, a także grunt niezabudowany znajdujący się poza nieruchomościami budynkowymi, garażowymi i garażowo - usługowymi oraz mieniem ogólnym Spółdzielni w danym rejonie gzm.

II. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA REMONTÓW I MODERNIZACJI NIERUCHOMOŚCI ORAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OBRĘBIE DANEGO REJONU GZM

§ 4

Remonty nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm finansowane są z:

- 1) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych – w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży) w części dotyczącej tych lokali,
- 2) dochodów z własnej działalności Spółdzielni,
- 3) funduszu remontowego ogólnego – w części dotyczącej lokali użytkowych w najmie (w tym garaży) i lokali własnych stanowiących mienie Spółdzielni (o ile uchwała Rady Nadzorczej tak stanowi).

§ 5

1. Modernizacje nieruchomości finansowane są z:

- 1) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych – w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży) w części dotyczącej tych lokali,
- 2) funduszu zasobowego - w części dotyczącej lokali użytkowych w najmie (w tym garaży) i lokali własnych stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Modernizacje mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania finansowane są z funduszu zasobowego Spółdzielni.

III. ZASADY TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZU NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 6

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi od wszystkich lokali mieszkalnych, lokali użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży) w części dotyczącej tych lokali,
- 2) innych źródeł, w szczególności:
 - a) ze środków funduszu remontowego ogólnego, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej,

- b) z podziału wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Ze środków pochodzących ze źródeł określonych w pkt. 2 mogą korzystać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 7

1. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się:
 - 1) **fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości** przeznaczony na remonty i modernizacje nieruchomości w zakresie określonym w § 8 ust. 1 pkt 1,
 - 2) **fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych mienia Spółdzielni przeznaczanego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie rejonu gzm** w zakresie określonym w § 8 ust. 1 pkt 2 - odrębny dla każdego rejonu gzm.
2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości jest przeznaczony i rozliczany odrębnie dla danej nieruchomości.

§ 8

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy na pokrycie kosztów remontów i modernizacji uwzględnia:
 - 1) potrzeby w zakresie remontów i modernizacji nieruchomości wspólnych w nieruchomościach oraz w zakresie napraw wewnątrz lokali zaliczanych według postanowień Statutu do obowiązków Spółdzielni,
 - 2) potrzeby w zakresie remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm.
2. Obciążenia lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży) odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m²/miesiąc od powierzchni użytkowej lokalu, określonych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 9

Stawki odpisów na fundusz remontowy są:

- 1) zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości – w zakresie odpisu przeznaczonego na remonty i modernizacje nieruchomości wspólnych i napraw wewnątrz lokali zaliczonych do obowiązków Spółdzielni – w zależności od stanu technicznego oraz wyposażenia nieruchomości (np. w dźwigi, hydrofory),

- 2) jednakowe w danym rejonie gzm dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży) – w zakresie odpisu na pokrycie kosztów remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w obrębie rejonu gzm,

§ 10

1. Koszty remontów nieruchomości wspólnych w nieruchomościach rozliczane są na poszczególne lokale znajdujące się w tych nieruchomościach, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, z wyjątkiem pomieszczeń Zakładu Remontowo-Budowlanego i obciążają:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży),
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania – w części dotyczącej lokali użytkowych w najmie (w tym garaży) i lokali własnych użytkowanych w ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni oraz administrację rejonów gzm.
2. Koszty modernizacji części wspólnych budynków w nieruchomości rozliczane są udziałem ułamkowym w nieruchomości wspólnej na poszczególne lokale znajdujące się w tych nieruchomościach i obciążają:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych, użytkowych własnościowych i wyodrębnionych (w tym garaży),
 - 2) fundusz zasobowy – w części dotyczącej lokali użytkowych w najmie (w tym garaży) stanowiących mienie Spółdzielni oraz lokali własnych.
3. Koszty modernizacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm obciążają fundusz zasobowy.

IV. ZASADY GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 11

Decyzje w sprawie rozdysponowania środków finansowych pochodzących z odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni, w ramach rocznego planu remontów i modernizacji.

§ 12

Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem obowiązków w zakresie remontów lokali obciążają ich użytkowników.

§ 13

1. W przypadku, gdy wysokość uchwalonego odpisu nie zapewnia pokrycia zaplanowanych kosztów remontów i modernizacji nieruchomości, dopuszcza się zastosowanie kumulacji środków na kolejne lata lub zaciągnięcie pożyczki z:
 - 1) funduszu remontowego ogólnego,
 - 2) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, przypadającego na inną nieruchomość w obrębie danego rejonu gzm,
 - 3) funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w obrębie danego rejonu gzm,a w przypadku mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, dopuszcza się zastosowanie kumulacji środków na kolejne lata oraz zaciągnięcie pożyczki z funduszu remontowego ogólnego lub funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych przypadającego na nieruchomość w obrębie danego rejonu gzm.
2. Uruchomienie pożyczek z funduszu remontowego ogólnego następuje według zasad określonych w „Regulaminie gospodarki finansowej”.
3. Pożyczka z funduszu remontowego nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, podlega w całości zwrotowi w okresie nie dłuższym niż kolejne dwa lata kalendarzowe, poprzez zmniejszenie źródeł finansowania kosztów remontów nieruchomości lub mienia o proporcjonalną część pożyczki.
4. Przeznaczenie środków finansowych, o których mowa w ust. 1, następuje w rocznym planie remontów i modernizacji sporządzanym przez kierownika rejonu gzm - zaopiniowanym przez Radę Osiedla, zatwierdzanym w obowiązującym trybie.

§ 14

1. W terminie dwóch tygodni od zamknięcia rozliczenia roku obrachunkowego sporządza się rozliczenie finansowe planu remontów i modernizacji dla każdej nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania obejmujące:
 - 1) kwotę odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, naliczonych w ramach opłat za używanie lokali oraz kwotę pozostałych źródeł finansowania remontów i modernizacji nieruchomości i remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 2) ogólną kwotę wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na remonty i modernizacje danej nieruchomości oraz remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Wynikający z powyższego rozliczenia wynik finansowy funduszu remontowego nieruchomości i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

przechodzi na rok następny jako bilans otwarcia odpowiednio w danej nieruchomości lub rejonie gzm.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Jeżeli w nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta uchwała, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych oraz pozostałych nakładów na ww. nieruchomość, odpowiednio:

- 1) przekazuje niewykorzystane środki na funduszu właścicielom lokali w części przypadającej na daną nieruchomość - w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego (za rok w którym została wyodrębniona własność wszystkich lokali lub została podjęta przez Walne Zgromadzenie uchwała, o której mowa w art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- 2) jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli (proporcjonalnie do ich udziału w części wspólnej) zwrotu pożyczek, o których mowa w § 13 ust. 1 lub środków na pokrycie przekroczenia kosztów remontów i modernizacji nieruchomości.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 17

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **24 listopada 2022 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.**
2. Z dniem 1 stycznia 2023 r. traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” (nr B 2) z dnia 26 września 2013 r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Władysława Sobczyk

Jan Zaborowski

Na oryginale właściwe podpisy