

REGULAMIN

FUNDUSZU REMONTOWEGO KATOWICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 1

Na podstawie § 110 ust.1 pkt.4 oraz § 89 pkt.15 statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej tworzy się fundusz remontowy Spółdzielni, który składa się z dwóch części różniących się źródłami zasilania, przeznaczeniem zakumulowanych środków finansowych oraz organami uprawnionymi do dysponowania środkami funduszu, to jest z: części A funduszu tworzonej centralnie w skali całej Spółdzielni i części B stanowiącej sumę funduszy osiedlowych tworzonych w oparciu o decyzje Rad poszczególnych Osiedli wyodrębnionych organizacyjnie i gospodarczo oraz na działania energooszczędne. Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym są kumulowane i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali za wyjątkiem § 13.

§ 2

Środki finansowe funduszu remontowego część A pochodzą z:

- 1) odpisów stanowiących składnik opłaty miesięcznej za lokal w wysokości określonej przez właściwe organy Spółdzielni (w tym części odpisu na fundusz remontowy część B przeznaczonej na zmniejszenie zadłużenia nieruchomości Osiedli z tytułu wykonanych remontów sfinansowanych wcześniej z części A tego funduszu) oraz z odpisów na działania energooszczędne,
- 2) wpłat na wkład budowlany wynikający z przeniesienia własności lokalu, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia,
- 3) jednorazowych wpłat wnoszonych przy oddawaniu w najem lokali użytkowych,
- 4) pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 5) kredytów bankowych i pożyczek,
- 6) dotacji przedmiotowych,
- 7) odsetek od ulokowanych środków funduszu pomniejszonych o koszty obsługi operacji bankowych,
- 8) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki pomniejszonych o koszt ich usunięcia,
- 9) wpłat dodatkowych z tytułu przystąpienia do programu termomodernizacji w ramach Strategii Ekonomicznej KSM dokonywanych przez użytkowników lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w tym garaży wcześniej nie uczestniczących w tym programie. Właściciele miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą odpisy na fundusz A stosownie do posiadanych udziałów,
- 10) nadwyżki bilansowej - zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- 11) wpływy z umów zawieranych z właścicielami lokali tworzącymi wspólnoty mieszkaniowe w sprawie uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części wynikającej z decyzji o zasileniu Funduszu Remontowego część A,
- 12) innych wpływów.

§ 2¹

1. Odpisy na fundusz remontowy część A dla nieruchomości z nowych inwestycji obciążają wszystkie nieruchomości lokalowe stanowiące odrębną własność w ten sposób, że w ciągu 7 lat od daty oddania budynków do użytku, liczonych na koniec roku kalendarzowego, w którym nastąpiło oddanie budynku do użytku w okresie przejściowym wysokość tych odpisów będzie wynosiła:
 - w 3 roku – 20% odpisu na fundusz remontowy,
 - w 4 roku – 40% odpisu na fundusz remontowy,
 - w 5 roku – 60% odpisu na fundusz remontowy,
 - w 6 roku – 80% odpisu na fundusz remontowy,
 - w 7 roku – 100% odpisu na fundusz remontowy.
2. Odpisy na fundusz remontowy część A dla nieruchomości, które nie uczestniczyły w tworzeniu funduszu remontowego w części finansującej program termomodernizacyjny wynikający ze Strategii Ekonomicznej obciążają w pełnej wysokości wszystkie nieruchomości lokalowe do których przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali w ten sposób, że w okresie 3 lat zwanym okresem przejściowym począwszy od dnia 1.01.2020 r. wysokość odpisów będzie wynosiła:
 - w 1 roku – 40% odpisu na fundusz remontowy,
 - w 2 roku – 70 % odpisu na fundusz remontowy,
 - w 3 roku – 100% odpisu na fundusz remontowy.
3. Odpisy na fundusz remontowy w części A na zasadach określonych w ust. 2 obciążają także:
 - a/ lokale użytkowe, które zostały zbyte przez Spółdzielnię jako nieruchomości lokalowe po ustanowieniu w nich na rzecz nabywców prawa odrębnej własności lokalu,
 - b/ garaże wbudowane, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności.
4. Warunkiem udziału nieruchomości w programach finansowanych z funduszu remontowego część A jest zgromadzenie łącznie przez wszystkich uprawnionych do lokali na nieruchomości sumy wniesionych odpisów na fundusz remontowy część A w wysokości minimum 30 % wartości planowanych robót, ustalanych wg stanu z dnia przystąpienia do wykonania robót, przy czym przy nieruchomości z nowych inwestycji wymóg ten musi być spełniony niezależnie od zasad wnoszenia odpisów opisanych w ust.1-3.
5. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Rada Nadzorcza Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na wniosek Zarządu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, może wyrazić zgodę na realizację remontu pomimo niezaewidencjonowania na funduszu remontowym 30 % wartości robót, w szczególności w sytuacji, gdy wszyscy uprawnieni do lokali w danej nieruchomości zabezpieczą przyszłą wierzytelność z tytułu kosztów realizacji remontu finansowanego z funduszu A hipoteką ustanowioną na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub na prawie odrębnej własności lokalu.
6. Postanowienia te stosuje się odpowiednio do właścicieli miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§ 3

1. Środki finansowe zgromadzone na części A funduszu mogą być przeznaczone na sfinansowanie:
 - 1) prac przygotowawczych do wykonania remontów kapitalnych lub modernizacji zasobów, takich jak prace badawcze, studia, ekspertyzy, dokumentacja projektowa i techniczna,
 - 2) wykonania remontów kapitalnych lub modernizacyjnych budynków mieszkalnych, pawilonów wolnostojących, kotłowni osiedlowych, hydroforni, sieci, instalacji i innych elementów pozostałego mienia Spółdzielni,
 - 3) ewentualnych odszkodowań, kar umownych, a także strat i odsetek związanych z realizacją i finansowaniem robót remontowych i modernizacyjnych,
 - 4) rozruchu i ewentualnych niedoborów zakładów celowych,
 - 5) spłaty zaciągniętych pożyczek i kredytów i innych zobowiązań wynikłych z czasowego zasilenia tej części funduszu,
2. Szczegółowy katalog robót finansowanych ze środków funduszu remontowego część A wraz z określeniem wysokości partycypacji środków funduszu w ich sfinansowaniu uchwała Rada Nadzorcza.
Powyższy katalog stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 4

1. Pod pojęciem remontu kapitalnego rozumie się roboty remontowe mające na celu przywrócenie obiektowi budowlanemu pierwotnej wartości technicznej i użytkowej, w szczególności gruntowny remont (wymianę) obejmujący co najmniej 50% stanu fizycznego poszczególnego elementu lub instalacji obiektu budowlanego.
2. Pod pojęciem remontu modernizacyjnego rozumie się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) budynku lub lokalu wraz z infrastrukturą techniczną poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań technicznych, funkcjonalnych lub użytkowych, podwyższających wartość użytkową budynku i infrastruktury towarzyszącej.

§ 5

1. Gospodarkę częścią A funduszu remontowego prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Roczny plan remontów kapitalnych i modernizacyjnych uchwała Rada Nadzorcza kierując się przyjętą przez Walne Zgromadzenie Strategią Ekonomiczną KSM i innymi uchwałami Walnego Zgromadzenia, a także możliwościami finansowymi Spółdzielni.
3. Uchwalony przez Radę Nadzorczą plan remontów kapitalnych i modernizacyjnych jest realizowany przez Zarząd ze środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym część A w zakresie rzeczowym i finansowym wynikającym z uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Strategii Ekonomicznej.

§ 6

Środki finansowe funduszu remontowego część B pochodzą z:

- 1) odpisów na fundusz remontowy wraz z odpisem na remonty dźwigów stanowiących składnik opłaty miesięcznej za lokal,
- 2) kredytów i pożyczek (zewnątrznych i wewnętrznych) zaciągniętych na sfinansowanie remontów obciążających tę część funduszu,
- 3) innych wpływów,
- 4) wpływów z umów zawieranych z właścicielami lokali tworzącymi wspólnoty mieszkaniowe w sprawie uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w części wynikającej z decyzji o zasileniu Funduszu Remontowego część B.

§ 7

1. Środki zgromadzone na funduszu remontowym część B przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie pozostałych remontów oraz remontów kapitalnych i modernizacyjnych w zakresie nie finansowanym z części A funduszu wraz z kosztami ich przygotowania, a także na zmniejszenie zadłużenia nieruchomości w danym Osiedlu z tytułu wykonanych remontów sfinansowanych z części A funduszu,
 - 2) finansowanie robót wynikających z decyzji Zarządu Spółdzielni, związanych z usuwaniem zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców,
 - 3) odpisy na fundusz interwencyjny.
2. Ze środków funduszu część B mogą być, przejściowo finansowane remonty kapitalne i modernizacyjne przewidziane do wykonania w wieloletniej Strategii Ekonomicznej. Refundacja tych środków z części A funduszu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, nie wcześniej niż po upływie roku, w którym wykonanie tych robót zaplanowano w obowiązującej Strategii Ekonomicznej KSM.
3. Formą refundacji może być również uznanie równowartości refundowanej kwoty po stronie dodatkowych wpływów na zmniejszenie zobowiązań nieruchomości w Osiedlu z tytułu wcześniej poniesionych na to Osiedle nakładów z funduszu część A. Decyzję o przeznaczeniu refundacji podejmuje właściwa Rada Osiedla.

§ 8

1. Gospodarkę funduszem remontowym część B prowadzą statutowe jednostki organizacyjne Spółdzielni pod nadzorem Zarządu Spółdzielni.
2. Podstawą gospodarowania funduszem część B jest uchwalony przez Radę Nadzorczą zbiorczy roczny plan remontów bieżących, składający się z planów opracowanych przez poszczególne Osiedla pod nadzorem właściwego członka Zarządu Spółdzielni i przyjętych przez Rady Osiedli.
3. Roczny plan remontów Osiedla powinien uwzględniać zadania wynikające z przyjętej przez Walne Zgromadzenie wieloletniej Strategii Ekonomicznej KSM oraz zalecenia i nakazy wynikające z przeprowadzonych kontroli okresowych, w szczególności w zakresie dotyczącym bezpieczeństwa użytkowników lokali.

§ 9

Postanowienia § 6 oraz § 7 i 8 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do Zakładu Usług Parkingowych KSM.

§ 10

Nie wykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

§ 11

Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwalany przez właściwe organy może być zróżnicowana ze względu na wyposażenie nieruchomości w urządzenia wspólnego użytku, w szczególności takie jak dźwigi wewnętrzne i zewnętrzne.

§ 12

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 13

1. Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali danej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust.1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądania przez Spółdzielnię od właścicieli lokali zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1, stanowiącego różnicę pomiędzy sumą wniesionych i zaewidencjonowanych wpływów, a poniesionymi wydatkami i nakładami na remonty nieruchomości.
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

§ 14

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2020 r.

Rada Nadzorcza
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Katalog robót remontowych, które od 2014 roku będą finansowane z funduszu remontowego - część "A"

- przyjęty na posiedzeniu Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 16 kwietnia 2013 roku - protokół nr 4/584/13 oraz w dniu – protokół nr

(ZAŁĄCZNIK do Regulaminu Funduszu Remontowego Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 92/2013 z dnia 17 grudnia 2013 roku z późniejszymi zmianami)

1. Modernizacja elewacji budynków.
2. Modernizacja infrastruktury c.o.
3. Utrzymanie dotychczasowej zasady finansowania w 50% kosztów kompleksowej wymiany dźwigów osobowych ze środków funduszu remontowego - część "A".
4. Wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania i ciepłomierzy indywidualnych do czasu zakończenia ich wymiany do dnia 31.12.2020 r.
5. Wymiana wewnętrznej instalacji c.o. w budynkach w zakresie proponowanym, t.j. obejmując piony wraz z rozprowadzeniem w lokalach (instalacja ta stanowi element wspólny każdej nieruchomości budynkowej).
6. Zmiana systemu lokalowych podgrzewaczy gazowych wody użytkowej w budynkach wielorodzinnych na rzecz instalacji centralnej dostawy ciepłej wody (o wymianie tej decydować powinny względy poprawy bezpieczeństwa oraz względy techniczne i ekonomiczne).
7. Modernizacja instalacji elektrycznej, polegająca na zastąpieniu przewodów aluminiowych przewodami z miedzi, w zakresie obejmującym piony i rozprowadzenia do liczników lokalowych.

UZASADNIENIE

W dniu 09.09.2017 r. weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Nowelizacja ta wprowadziła zmiany między innymi dotyczące sposobu rozliczania funduszu remontowego.

W świetle postanowień Regulaminu Zarząd Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwalana przez właściwe organy może być zróżnicowana ze względu na wyposażenie nieruchomości w urządzenia wspólnego użytku, np. w dźwigi.

Zmiana Regulaminu dotyczy również poszerzenia źródeł zasilania Funduszu Remontowego część A ze środków uzyskanych przez najemców byłych lokali zakładowych w trybie art. 48 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również z tytułu przystąpienia kolejnych budynków z tzw. nowych inwestycji KSM do programu termomodernizacji w ramach Strategii Ekonomicznej KSM, z nadwyżki bilansowej oraz z wpłat uzyskanych od właścicieli lokali tworzących wspólnoty mieszkaniowe na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynku lub osiedlu.

W związku ze starzeniem się budynków z tzw. nowych inwestycji KSM zasadne jest włączenie tych budynków do Strategii Ekonomicznej w celu zabezpieczenia dla nich środków finansowych na roboty wydatkowane z funduszu remontowego część A, w tym na termomodernizację. Regulamin przewiduje wprowadzenie dla tych budynków stawki kroczącej, wzrastającej o odpowiedni wskaźnik procentowy z upływem lat, w których budynek został oddany do użytku. Sytuacja ta dotyczy również lokali w innych budynkach, które dotąd nie uczestniczyły w Strategii Ekonomicznej, w tym garaży wbudowanych oraz lokali użytkowych. Warunkiem wykonania przez Spółdzielnię remontu finansowanego z Funduszu Remontowego część A jest zaewidencjonowanie na nieruchomości minimum 30% wartości planowanych robót lub ustanowienia stosowych zabezpieczeń.

Regulamin wprowadza również postanowienia dotyczące sposobu i terminu rozliczenia z właścicielami nieruchomości wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz pozostałych nakładów na remonty nieruchomości w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej.