

Regulamin
finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz
gromadzenia i wydatkowania środków
Funduszu Remontowego
Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z siedzibą w Jaśle

(Tekst jednolicony)

Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Niniejszy regulamin określa szczegółowe zasady finansowania w Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, zwanej dalej Spółdzielnią, remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Spółdzielni.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu oparte zostały na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222),
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013 r. poz.1443),
- 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 180, poz.903 z późniejszymi zmianami),
- 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz.1126 z późniejszymi zmianami),
- 5) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836),
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 7) Statutu Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle.

§ 3

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| 1. „Spółdzielnia” | - | rozumie się przez to Jasielską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Jaśle, |
| 2. „Radzie” | - | rozumie się przez to Radę Nadzorczą Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, |
| 3. „Zarządzie” | - | rozumie się przez to Zarząd Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, |
| 4. „członku” | - | rozumie się przez to członka (członków) Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Jaśle, |
| 5. „właścicielu” | - | rozumie się przez to właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu położonego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, |
| 6. „użytkownika lokalu | - | rozumie się przez to osoby fizyczne albo osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości |

- prawnej, którym przysługuje odrębna własność do lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu,
- 7. „zasobach mieszkaniowych”** rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowlami, obiektami małej architektury a także lokalami stanowiącymi odrębna własność położonymi w obrębie nieruchomości stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 8. „nieruchomości wspólnej”** - rozumie się przez to nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych lub łącznie więcej niż jednemu właścicielowi, w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią m.innymi: grunt, na którym budynek został budowany oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub Spółdzielni (m.in. fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, wiaty),
- 9. „mieniu Spółdzielni”** - rozumie się przez to nieruchomości i części nieruchomości będące własnością lub współwłasnością Spółdzielni:
- 1) zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) niezabudowane.
- 10. „mieniu Spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla”** - rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które służą wszystkim mieszkańcom osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne),
- 11 „funduszu”** - rozumie się przez to Fundusz Remontowy Spółdzielni. Odpis na fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 12. „remoncie”** - rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych:
- a) w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość,

- długość, szerokość bądź liczba kondygnacji (przebudowa),
- b) polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji; przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- 13. „konserwacji”** - rozumie się przez to naprawę i wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku; oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia stanowiącego nieruchomość wspólną,
- 14. „lokalach nie wyodrębnionych”** - rozumie się przez to lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, które pozostają własnością Spółdzielni,
- 15. „lokalu o innym przeznaczeniu”** - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
- 16. „Regulaminie”** - rozumie się przez to niniejszy Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jaśle.

§ 4

1. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na remonty zasobów mieszkaniowych są planowane, ewidencjonowane i rozliczne odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na:
 - a) remonty bezpośrednie dotyczące danej nieruchomości, w tym:
 - 1) nieruchomości wspólnej,
 - 2) wykonywane w lokalach zlokalizowanych w tych nieruchomościach,
 - b) remonty pośrednie wykonywane w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców kilku nieruchomości lub osiedla,
 - c) obsługę finansową zaciągniętych poza Spółdzielnią kredytów lub pożyczek na sfinansowanie całości lub części remontów, o których mowa w lit. a i b.
2. Do zadań Spółdzielni należy wykonywanie remontów nieruchomości wspólnej, o której mowa w ust. 1 lit.a pkt 1 oraz budynków, budowli i urządzeń technicznych położonych na nieruchomościach wymienionych w ust.1 lit. b.
3. Obowiązki Spółdzielni w zakresie wykonywania remontów w lokalach, o których mowa w ust. 1 lit.a pkt 1 i 2 określa § 5 ust. 1 Regulaminu.
4. Koszty przeprowadzenia remontu nieruchomości stanowią wydatki bezpośrednio związane z jej utrzymaniem.
5. Koszty robót zakwalifikowanych jako konserwacja, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji budynków i kosztów ogólnych zarządu Spółdzielni.
6. Remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej (wynajmowane lokale mieszkalne i użytkowe, garaże, świetlice, biura siedziby Spółdzielni) są rozliczane w ciężar tej działalności.

§ 5

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- a) instalacji wodociągowej wody zimnej i ciepłej wody użytkowej - do urządzenia pomiarowego (wodomierza), a w lokalach, w których nie ma zamontowanego urządzenia pomiarowego (wodomierza), do pierwszego zaworu,
 - b) instalacji gazowej – od zaworu odcinającego na urządzeniu odbiorowym do licznika gazu,
 - c) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe, z wyłączeniem głowic i zaworów termostatycznych uszkodzonych przez użytkowników lokali,
 - d) pionu instalacji kanalizacyjnej,
 - e) instalacji elektrycznej od tablicy mieszkaniowej do złącza kablowego i układu pomiarowego,
 - f) instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu,
 - g) naprawie podłoża pod podłogi i posadzki, o ile w okresie nie zamortyzowanym wystąpiła wada technologiczna.
- 1a. Wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, o których mowa w ust. 1 w całości obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości i stanowią koszty remontu nieruchomości wspólnej tej nieruchomości.
 - 1b. Poza wpłatami na fundusz remontowy od użytkowników lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości źródłem sfinansowania wydatków, o których mowa w ust. 1 mogą być środki pochodzące z:
 - a) zaciągniętych kredytów lub pożyczek poza Spółdzielnią,
 - b) przyznanej na ten remont dotacji lub pożyczki, o której mowa w § 13 ust.2 – 4 Regulaminu.
 2. Na mocy uchwały Rady, Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
 3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - f) malowania drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
 5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

Rozdział II

PLANOWANIE WYDATKÓW REMONTOWYCH

§ 6

1. Remonty wykonywane są na podstawie wieloletnich i rocznych planów rzeczowo – finansowych remontów, zatwierdzanych przez Radę.
2. Podstawą opracowania planu remontów powinien być okresowy przegląd stanu technicznego budynków i budowli oraz ewidencjonowane dane o awariach i

uszkodzeniach, które poprzednio były zgłoszone i usunięte, a których usunięcie ciąży na Spółdzielni.

3. Plany rzeczowo-finansowe remontów sporządza się z podziałem na nieruchomości wyszczególnione w § 4 ust.1 Regulaminu.

§ 7

1. Na podstawie art. 62 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o Prawo budowlane, Spółdzielnia obowiązana jest do przeprowadzania okresowej kontroli, której podlegają:
 - 1) co najmniej **raz w roku** elementy budynków, budowli i instalacji narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób, środowiska lub konstrukcji budynku, w szczególności sprawdzeniem należy objąć stan techniczny:
 - a) zewnętrznych warstw ścian zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (gzymsy, loggie i balkony),
 - b) urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku,
 - c) elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich,
 - d) pokryć dachowych,
 - e) instalacji gazowych,
 - f) przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych),
 - g) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - h) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - i) elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
 - j) przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
 - 2) co najmniej **raz na 5 lat** sprawdzenie stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej elementów budynku, o których mowa w pkt 1, instalacje elektryczne i odgromowe wraz z zabezpieczeniami przed porażeniem oraz wszystkie pozostałe elementy budynku, a także estetyka budynku i jego otoczenia.
2. Protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie:
 - a) stanu technicznego elementów budynku i budowli objętych kontrolą,
 - b) rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów, o których mowa w ust.1,
 - c) przewidywanego zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania,
 - d) metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników,
 - e) zakresu nie wykonywanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.
3. Do protokołów, o których mowa w ust. 2, w razie potrzeby należy dołączyć dokumentację graficzną wykonaną w toku kontroli.
4. Niezależnie od kontroli okresowych, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może przeprowadzać przeglądy robocze mające na celu określenie stanu przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym.

§ 8

1. Przy opracowywaniu projektów planów rzeczowo-finansowych remontów, Zarząd bierze pod uwagę:
 - 1) stopień (rozmiar) zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków i budowli,
 - 2) zalecenia pokontrolne, o których mowa w § 7 ust.2 lit.c i e Regulaminu,
 - 3) wnioski przyjęte przez organy Spółdzielni oraz zgłoszone przez jednostki pomocnicze Rady, członków i użytkowników lokali,
 - 4) wysokość pozostających do spłaty zaciągniętych kredytów lub pożyczek na sfinansowanie remontów w części przypadającej na daną nieruchomość,

- 5) współczynnik zadłużenia nieruchomości z tytułu wpłat na fundusz – zwany dalej „współczynnikiem zadłużenia”.
2. Przez współczynnik zadłużenia, o którym mowa w ust.1 pkt 4, należy rozumieć wyliczoną za poprzedni rok obrotowy proporcję sumy zadłużeń czynszowych użytkowników lokali zamieszkałych w danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego do łącznej wysokości naliczeń czynszowych w przyjętym okresie rozliczeniowym dla tych użytkowników wyrażoną w %.
3. Jeżeli współczynnik zadłużenia dla danej nieruchomości **przekracza 20%** uwzględnienie prac remontowych na rzecz tej nieruchomości lub lokali w nim zlokalizowanych w planie rzeczowo – finansowym remontów jest dopuszczalne tylko w przypadku konieczności wykonania zaleceń pokontrolnych organów nadzoru budowlanego albo usunięcia skutków awarii i uszkodzeń, a także usunięcia zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników lokali.

§ 9

1. W przypadku, gdy koszty planowanego remontu w danej nieruchomości wspólnej przewyższają w przyjętym okresie rozliczeniowym wysokość przewidywanych wpływów z tytułu wpłat na fundusz od użytkowników lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości, umieszczenie planowanego remontu w planie rzeczowo – finansowym remontów możliwe jest pod warunkiem zapewnienia środków na jego sfinansowanie poprzez:
 - a) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki poza Spółdzielnią,
 - b) zadeklarowanie dodatkowych wpłat na fundusz,
 - c) przyznania na ten remont dotacji lub pożyczki, o której mowa w § 13 ust.2 – 4 Regulaminui pisemnej akceptacji bezwzględnej większości osób zamieszkujących w danej nieruchomości planów zamierzeń remontowych dla tej nieruchomości i sposobu ich finansowania określonego powyżej w lit. a i b. W konsultacjach biorą udział właściciele, członkowie oraz osoby niebędące członkami uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości z zastrzeżeniem postanowień ust. 1a.
- 1a. W przypadku zaistnienia konieczności przeprowadzenia remontu nieruchomości wynikającego z zaleceń po dokonaniu okresowego przeglądu stanu technicznego nieruchomości lub w celu usunięcia awarii Zarząd może odstąpić od przeprowadzania konsultacji w zakresie sposobu sfinansowania wydatków na ten cel. Uzyskane przez Zarząd środki na częściowe sfinansowanie prac remontowych mogą pochodzić z:
 - a) zaciągniętego kredytu lub pożyczki poza Spółdzielnią,
 - b) przyznanej na ten remont dotacji lub pożyczki, o której mowa w § 13 ust.2 – 4 Regulaminu.Zabezpieczeniem spłaty kredytu lub pożyczki, o której mowa wyżej, są bieżące wpływy Spółdzielni z tytułu odpisu na fundusz oraz inne wynegocjowane przez Zarząd zabezpieczenia z wyłączeniem ustanowienia hipoteki obciążającej remontowaną nieruchomość.
2. Jeżeli udzielono pożyczki zwrotnej, ponowna pożyczka dla tej samej nieruchomości może zostać udzielona dopiero po jej rozliczeniu i spłaceniu co najmniej 80% jej wartości nominalnej.
3. Danej nieruchomości na pokrycie całości lub części kosztów wykonania remontu koniecznego wynikającego z sytuacji nadzwyczajnych jak: katastrofa, poważna awaria, decyzja organów nadzoru budowlanego może być przyznana dotacja bezzwrotna. Dotacja bezzwrotna nie podlega zwrotowi z wpłat użytkowników lokali.

§ 10

1. Koszty przeprowadzonego remontu nieruchomości obciążają wszystkich użytkowników lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości w wysokości:
 - a) proporcjonalnej do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej - § 4 ust. 1 lit. a ppkt 1 i lit.c,

- b) proporcjonalnej do ilości lokali - § 4 ust. 1 lit.b,
 - c) poniesionych pełnych wydatków związanych z remontowanym lokalem - § 4 ust. 1 lit. a ppkt 2.
2. Właściciele lokali są obowiązani do pokrycia części kosztów remontów obciążających nieruchomość, w której znajdują się te lokale, w części przypadającej na ich lokale po uwzględnieniu przychodów z tej nieruchomości, o których mowa w ust. 3 w danym roku obrachunkowym.
 3. Jeżeli nieruchomość wspólna przynosi pożytki lub inne przychody (z tytułu np. dzierżawy części działki wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej pod kioski, pawilony handlowe itp., wynajmowania dachów i ścian budynku pod montaż anten sieci internetowych, telefonii komórkowej, telewizji kablowej albo różnego rodzaju urządzeń reklamowych) wówczas przychody te przypadają właścicielom lokali wyodrębnionych oraz Spółdzielni - proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
 4. Jeżeli sfinansowanie całości lub części kosztów przeprowadzenia remontu nastąpiło ze środków (środkami uzyskanymi z) kredytu lub pożyczki długoterminowej dopuszcza się, na pisemny wniosek osób zainteresowanych, ratalną spłatę przypadających na użytkowników lokali lub ich następców prawnych kosztów tego remontu w części przypadającej na te lokale. Okres ratalnej spłaty tego zadłużenia nie może jednak być dłuższy niż umowny okres spłaty tego kredytu lub pożyczki, a wymagalne raty spłaty kredytu lub pożyczki wraz z należnymi odsetkami w danym roku obrachunkowym obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przypadającej na tę nieruchomość z tytułu wykonanych remontów w latach minionych.
 5. Właściciele lokali chcący skorzystać z ratalnej formy spłaty, o której mowa w ust. 4, części należności przypadających na ich lokal z tytułu wykonanego remontu nieruchomości, w której znajduje się ich lokal winni złożyć pisemną deklarację w tej sprawie. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział III

FUNDUSZ REMONTOWY

§ 11

Środki funduszu dzielone są analitycznie na następujące części:

- 1) środki na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla lub grupy nieruchomości,
- 2) środki przeznaczone na remonty poszczególnych nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych i zlokalizowanych w tych nieruchomościach lokali,
- 3) środki rezerwowe funduszu, zwane dalej „rezerwą funduszu”.

§ 12

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisu na fundusz w danym roku ustala się indywidualnie dla każdej nieruchomości w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zlokalizowanych w tej nieruchomości.
2. Wysokość odpisu na fundusz, w tym jej miesięcznej stawki naliczanej w ramach opłat czynszowych, ustala się w oparciu o koszty planowanych remontów:
 - a) nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla lub grupy nieruchomości - budowli i urządzeń technicznych związanych z zasobami mieszkaniowymi np.: drogi, parkingi, śmietniki, miejsca składowania odpadów komunalnych, place zabaw, zieleńce, wymiennikownie, instalacje wodno-kanalizacyjne i gazowe oraz na usuwanie awarii tych instalacji poza budynkami
 - b) nieruchomości wspólnych,
 - c) lokali zlokalizowanych w tej nieruchomości,

oraz saldo środków finansowych funduszu ewidencjonowanych dla danej nieruchomości z lat ubiegłych.

3. Z wpływów uzyskiwanych przez Spółdzielnię z odpisu na fundusz wydziela się rezerwę funduszu w wysokości **5%** rocznego odpisu na fundusz. Pozostałe środki przeznacza się na sfinansowanie planowanych remontów.
4. Wysokość odpisu, w tym miesięcznych stawek naliczanych w ramach opłat czynszowych na fundusz ustala Rada na wniosek Zarządu, w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali.
5. Rada może ustalić wyższy odpis, w tym wyższe miesięczne stawki na fundusz dla użytkowników lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
6. Fundusz, o którym mowa w ust.1 mogą zasilać środki pochodzące z wpływów Spółdzielni z innych tytułów na podstawie odrębnych uchwał Rady lub Walnego Zgromadzenia Członków, w tym z części podziału nadwyżki bilansowej stanowiącej co najmniej równowartość uzyskanych przez Spółdzielnię wpływów pomniejszonych o należny podatek dochodowy z tytułu:
 - a) kar za zwłokę lub inne uchybienia naliczone wykonawcom w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze inwestycyjnym nieruchomości lub wykonywanych pracach remontowych,
 - b) kar za zwłokę w usuwaniu wad fizycznych robót budowlanych lub prac remontowych prowadzonych w nieruchomościach ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi,
 - c) odszkodowań wypłaconych Spółdzielni przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w nieruchomościach,
 - d) odszkodowań uzyskanych na drodze sądowej od osób, które dokonały zniszczeń w mieniu Spółdzielni lub nieruchomości wspólnej.

§ 12a

1. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego uznaje się łączną powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w mieszkaniu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane, wiatrołapy, pomieszczenia przyłączone do mieszkania w wyniku adaptacji (zabudowane części korytarza przyległe do mieszkania).
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się: logii, balkonów, antresoli, suszarni, pralni, strychów i piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nie przypisanej do mieszkania.
3. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych nie zalicza się tych pomieszczeń lub ich części, których wysokość od podłogi do sufitu jest mniejsza niż 140 cm.
4. Powierzchnia pomieszczenia lub jego części o wysokości od 140 cm do 220 cm jest wliczana do powierzchni użytkowej mieszkania tylko w 50%.
5. Powierzchnię mieszkania lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

§ 13

1. Rezerwę funduszu tworzy się z wpływów uzyskiwanych przez Spółdzielnię z tytułu:
 - 1) części odpisu na fundusz, o której mowa w § 12 ust.3,
 - 2) nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym środków rezerwy funduszu na pokrycie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 3) oprocentowania lokat na rachunkach bankowych stanowiących zabezpieczenie kredytów lub pożyczek zaciągniętych poza Spółdzielnię na sfinansowanie lub częściowe sfinansowanie kosztów przeprowadzanych remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 4) zwrotu części nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie nieruchomości, w części przypadającej na wyodrębniany lokal mieszkalny.

2. Ze środków rezerwy funduszu:
 - 1) finansowane są remonty lokali mieszkalnych przejętych od użytkowników lokali lub osób, które utraciły tytuł prawny do tych lokali, w części nie pokrytej przez osoby zwalniające te lokale i stawiające je do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2) pokrywa się całość kosztów finansowych obsługi zaciągniętych poza Spółdzielnią kredytów lub pożyczek przeznaczonych na sfinansowanie lub częściowe sfinansowanie prac remontowych,
 - 3) mogą być udzielane dotacje lub pożyczki celowe na sfinansowanie całości lub części remontów poszczególnych nieruchomości.
- 2a. Pożyczek udziela Zarząd określając:
 - a) adres nieruchomości,
 - b) cel i wysokość udzielonej pożyczki,
 - c) minimalną miesięczną ratę spłaty pożyczki stanowiącą co najmniej 50% stawki odpisu na fundusz, o której mowa w § 12 ust. 4,
 - d) okres spłaty pożyczki, który nie może być dłuższy niż 18 miesięcy.
3. Pożyczki podlegają zwrotowi do rezerwy funduszu w ustalonym okresie rozliczeniowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się umorzenie części udzielonej pożyczki, jednak nie więcej niż 10% jej wysokości nominalnej.
4. Decyzje, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, w sprawie udzielenia dotacji lub częściowego umorzenia pożyczki podejmuje Rada na wniosek Zarządu.
5. Przyznania dotacji lub częściowego umorzenia pożyczki dokonuje Rada na dzień 31 grudnia każdego roku w przypadku dodatniego salda środków finansowych ewidencjonowanych na koncie rezerwy funduszu i przeznaczonych na sfinansowanie:
 - a) kontynuowania usuwania wad technologicznych podłogi,
 - b) wykonania ekspertyzy i opracowania techniczne,
 - c) wkładu własnego w programach pomocowych związanych z przeprowadzeniem remontu nieruchomości.

§ 14

Wysokość odpisu na fundusz w części przypadającej na daną nieruchomość powiększa się o:

- 1) równowartość nie wykorzystanych w poprzednim roku obrotowym środków funduszu przypadających na daną nieruchomość,
- 2) kwoty uzyskane za zużycie urządzeń technicznych i sanitarnych pobieranych od użytkowników zwalniających lokale,
- 3) uzyskane dotacje.

§ 15

Środki funduszu, z zastrzeżeniem postanowień § 12 ust. 3 przeznacza się na finansowanie:

- 1) remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla lub grupy nieruchomości,
- 2) remontów nieruchomości wspólnych,
- 3) remontów lokali w zakresie obciążającym Spółdzielnię,
- 4) ekspertyz lub opinii technicznych budynków albo budowli,
- 5) wypłat dla ubezpieczycieli z tytułu regresów za kwoty odszkodowań wypłacone przez nich dla użytkowników lokali,
- 6) wypłat odszkodowań za szkody wyrządzone z winy Spółdzielni w lokalach, które nie zostały ubezpieczone.

§ 16

Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykonywane są przez wykonawców zewnętrznych lub przez firmy, które mają podpisane stałe umowy ze Spółdzielnią na obsługę

i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, jeżeli oferują one wykonanie robót po cenach konkurencyjnych.

§ 17

1. Wysokość funduszu obciążającą w danym roku kalendarzowym koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się do wielkości rzeczywistych kosztów przeprowadzonych remontów tych zasobów w danym roku obrachunkowym pomniejszonych o pozostający do spłaty w kolejnych latach obrachunkowych kredyt lub pożyczkę zaciągniętą na sfinansowanie przeprowadzonych remontów w danym roku obrachunkowym oraz powiększonych o koszty finansowe ich obsługi.
2. Różnica pomiędzy wysokością odpisu na fundusz, ustaloną zgodnie z zasadami o których mowa w § 12 ust. 4, a wielkością rzeczywistych kosztów przeprowadzonych remontów zasobów w danym roku obrachunkowym, o których mowa w ust. 1 stanowi saldo kumulowanych środków finansowych na potrzeby remontowe tych zasobów do wykorzystania w następnym roku obrachunkowym.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Rozdział IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Właściciele lokali mogą zadeklarować ponoszenie przypadających na nich kosztów remontów, o których mowa w § 10 ust. 3 w formie dobrowolnych regularnych wpłat na fundusz w wysokości miesięcznych stawek nie niższych niż ustalone zgodnie z postanowieniami § 12 ust. 4.
2. Niewykorzystane w danym roku środki wpłacone przez właścicieli lokali, o których mowa w ust. 1 na fundusz nie podlegają rozliczeniu rocznemu i stanowią przychody funduszu w roku następnym.
3. Jeżeli na sfinansowanie prac remontowych konieczne jest zaciągnięcie kredytu lub pożyczki poza Spółdzielnię lub jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony wpłatami na fundusz albo hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami lub członkowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w tym budynku na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu lub pożyczki przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami lub członkowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni.

§ 19

1. Użytkownicy lokali użytkowych nie wnoszą zaliczek na fundusz, a przypadającą na ich lokale część kosztów przeprowadzonych prac remontowych nieruchomości pokrywają jednorazowo na podstawie refaktury wystawionej przez Zarząd płatnej w terminie do 14 dni od daty jej wystawienia.
2. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd może wyrazić zgodę na ratalną formę spłaty części kosztów przeprowadzonego remontu nieruchomości. Ilość i wysokość rat ustala Za-

ząd. Okres ratalnej spłaty tego zadłużenia nie może jednak być dłuższy niż rok obrotowy, w którym zostały wykonane prace remontowe. Postanowienia § 10 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 20

1. Przypadającą na wynajmowane przez Spółdzielnię lokale mieszkalne część kosztów przeprowadzonych prac remontowych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3, w całości pokrywa Spółdzielnia. Postanowienia § 10 ust. 1 stosuje się odpowiednio.
2. Źródłem finansowania wydatków, o których mowa w ust. 1 są:
 - a) część opłaty czynszowej wnoszonej przez najemców przeznaczonej na całkowite lub częściowe pokrycie tych wydatków,
 - b) fundusz zasobowy.
3. W przypadku, gdy na przeprowadzenie remontu nieruchomości Spółdzielnia zaciągnęła kredyt lub pożyczkę poza Spółdzielnię, Zarząd ustalając wysokość opłaty czynszowej za wynajmowany lokal mieszkalny uwzględnia wysokość miesięcznej obowiązkowej spłaty rat kredytu lub pożyczki.”.

§ 21

Od następnego miesiąca, w którym wygaś tytuł prawny do tego lokalu, postanowienia § 20 stosuje się odpowiednio.

Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 36 /2008 Rady Nadzorczej z dnia 7 maja 2008 r. i zmieniony Uchwałami: nr 48/2008 Rady Nadzorczej z dnia 19 czerwca 2008 r., nr 12/2009 z dnia 18 lutego 2009 r., nr 1/2010 z dnia 23 stycznia 2010 r. i nr 56/2014 z dnia 17 września 2014 r.