

REGULAMIN

Funduszu Remontowego

§ 1

1. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy może być wydatkowany na:
 - finansowanie kosztów remontów powierzchni wspólnych i urządzeń wspólnych zasobów mieszkaniowych i zasobów użytkowych,
 - pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych.
3. Zarząd na każdy rok kalendarzowy opracowuje projekt planu rzeczowo-finansowego remontów lub modernizacji każdej nieruchomości, finansowanych z funduszu remontowego, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
4. Stawki miesięcznych opłat na fundusz remontowy każdej nieruchomości proponowane przez Zarząd Spółdzielni, zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą łącznie z propozycją stawek opłat eksploatacyjnych. Stawki miesięcznych opłat wynikają z potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych i użytkowych Spółdzielni.

§ 2

1. Podstawowe środki zasilające fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uzyskiwane są z:
 - a) miesięcznych opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych w garażach na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.
 - b) miesięcznych opłat na fundusz remontowy ulicy Sobieszyńskiej i urządzeń wspólnych uiszczanych przez właścicieli segmentów przy ul. Sobieszyńskiej.
 - c) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego.
 - d) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterek od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych.
 - e) otrzymanych dotacji celowych i dobrowolnych wpłat członków Spółdzielni lub osób fizycznych i prawnych władających lokalami.

2. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być również zasilany z innych źródeł uzyskiwanych przez Spółdzielnię, takich jak:
 - a) kwot uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych,
 - b) odpisu z tytułu uzyskanego oprocentowania środków finansowych zgromadzonych na lokatach bankowych,
 - c) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych w części przekraczającej wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości,
 - d) kwot uzyskanych z tytułu nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości z lat ubiegłych,
 - e) zaciągniętych kredytów bankowych na remont poszczególnych nieruchomości.
3. O wysokości środków wymienionych w ust.2. każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 3

Środkami, o których mowa w § 2 dysponuje Zarząd Spółdzielni.

§ 4

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:
 - a) finansowanie kosztów remontów oraz modernizacji powierzchni wspólnych i urządzeń wspólnych zasobów mieszkaniowych, a także zasobów użytkowych (lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych).
 - b) finansowanie zagospodarowania terenów zielonych i placów zabaw.
 - c) koszty sporządzania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzania remontów i modernizacji (ekspertyzy techniczne, analizy rzeczowo-finansowe, koncepcje i projekty budowlano-wykonawcze, kosztorysy inwestorskie, wyceny rzeczoznawców itd.)
 - d) spłatę odsetek i rat kapitałowych kredytów zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów.

§ 5

1. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali użytkowych.
2. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości przechodzą do rozliczenia na następny rok.

§ 6

Regulamin wchodzi w życie w dniu uchwalenia z mocą obowiązującą do rozliczeń od 01.01 2012 r.

Interpretacja powierzchni wspólnych w PSM „Sobieski” zgodna z orzecnictwem sądowym

W spółdzielni mieszkaniowej istnieją dwa rodzaje nieruchomości: samodzielne lokale oraz nieruchomości wspólne. Rozgraniczenie ich napotyka liczne problemy.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które – wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, czyli lokali użytkowych.

Art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali stanowi, że do samodzielnego lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym go wyodrębniono. To w szczególności piwnica, komórka, garaż, zwane pomieszczeniami przynależnymi.

Wszystkie elementy budynku, które nie stanowią samodzielnych lokali są elementami powierzchni wspólnej. Nieruchomość wspólna to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Ponieważ ta definicja ustawowa jest mało precyzyjna i rodzi problemy interpretacyjne, zwłaszcza w kwestii urządzeń, doprecyzowano pojęcia nieruchomości wspólnej obowiązującą w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Sobieski”, zgodną z orzecnictwem sądowym.

Rozgraniczenie poszczególnych elementów nieruchomości wspólnej od elementów lokalu mieszkalnego (użytkowego).

W budynkach wielomieszkaniowych elementem nieruchomości wspólnej są:

1. **Instalacja wodno – kanalizacyjna** do zaworu odcinającego w lokalach. W przypadku kanalizacji, nieruchomość wspólną stanowią piony kanalizacyjne.
2. **Instalacja elektryczna** - do indywidualnych liczników na wejściu do lokali.
3. **Instalacja gazowa** przyjmuje się, że nieruchomość wspólną stanowi instalacja gazowa do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu.

4. **Instalacja kanałów wentylacyjnych i spalinowych**, które w całości są elementem konstrukcyjnym budynku. Właściciele lokali mają jednakże obowiązek założenia, czyszczenia i wymiany krat wentylacyjnych w należących do nich lokalach.
5. **Instalacja centralnego ogrzewania**, która jest wspólna dla całego budynku, stanowi niepodzielną technicznie całość.
6. **Ściana zewnętrzna budynku** jest jego elementem konstrukcyjnym, zatem stanowi część nieruchomości wspólnej. Elementem konstrukcyjnym nie są jednak okna, chociaż osadzone są w ścianie, będącej elementem nieruchomości wspólnej. **Okna i drzwi są urządzeniem.**
7. **Okna i drzwi**, jeżeli służą wyłącznie do użytku właścicieli danego lokalu, stanowią część tego lokalu.
8. **Okna i drzwi jeżeli nie służą tylko właścicielom** poszczególnych lokali są częścią nieruchomości wspólnej.
9. **Balkon** jest elementem konstrukcyjnym budynku i stanowi część nieruchomości wspólnej. Za remont balkonu odpowiada Spółdzielnia. Niemniej to właściciele lokalu zobowiązani są do jego bieżącego utrzymywania.
10. **Taras** przynależny do jednego z lokali w budynku i stanowiący przedmiot odrębnej własności należy do Spółdzielni jako właściciela budynku wówczas, gdy płyta tarasu będąca zarazem stropodachem innego z lokali znajdujących się w tym budynku stanowi część nieruchomości wspólnej.

Do elementów konstrukcyjnych budynku należą przegrody budowlane poziome (płyta fundamentowa, strop, dach, stropodach, ściany nośne, ściany samonośne) oraz inne elementy konstrukcyjne (podpora, belka, słup, podciąg, rygiel, wspornik).

Do obowiązków PSM „Sobieski” należy przeprowadzanie przeglądów nieruchomości wspólnych, usuwanie awarii oraz dokonywanie ich remontów i modernizacji.