

REGULAMIN
tworzenia i wykorzystania środków funduszy na remonty zasobów
mieszkańczych oraz garażowych
Spółdzielni Mieszkańczych „Zachodnia”

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003r. poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. O spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003r. z późniejszymi zmianami). (USM).
3. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 156 z 2006r. poz. 118 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Spółdzielni Mieszkańczych „Zachodnia”.
5. Regulamin Porządku Domowego.
6. Regulamin Użytkowania Garaży.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu określają zasady tworzenia i gospodarowania środkami:
a/ funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkańczych „Zachodnia”
b/ funduszy na remonty nieruchomości garażowych.

§ 3

1. Pod pojęciem remontu należy rozumieć wykonywanie w istniejących obiektach i ich otoczeniu robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszczalne jest stosowanie wyrobów innych niż użyte w stanie pierwotnym.
2. Remonty są częścią składową utrzymania i eksploatacji nieruchomości i obejmują działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie pełnej zdolności użytkowej, utraconej w wyniku upływu czasu i eksploatacji. Remonty obejmują elementy i czynności określone w art. 4¹, ppkt 2 USM, a w szczególności:
 - a) utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne a określone w Statucie,
 - b) utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - c) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) likwidacja acekolu i ocieplanie budynków oraz zapewnienie standardu oraz infrastruktury w tym bezpieczeństwa użytkowania i oszczędności eksploatacyjnych,
 - e) pokrywanie zobowiązań Spółdzielni związanych z remontami, np. zaciągniętych pożyczek lub kredytów,

- f) pokrywanie kosztów zarządzania i administrowania Spółdzielnią, poniesionych w zakresie funduszu remontowego.
- g) utrzymanie nieruchomości garażowych zgodnie z Regulaminem Użytkowania Garaży.

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6, ust.3 USM oraz fundusze na remonty nieruchomości garażowych. Odpisy na fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, oraz koszty remontów nieruchomości garażowych.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan remontów poszczególnych nieruchomości.
3. Stawki odpisów na fundusz remontowy naliczanych w ramach opłat za użytkowanie lokali ustalane są w jednakowej wysokości dla wszystkich użytkowników w obrębie nieruchomości.

§ 5

1. Środki funduszy remontowych przeznaczone są odpowiednio na remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury towarzyszącej budynkom oraz remonty innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Z funduszu remontowego nie finansuje się robót wewnątrz mieszkań określonych w §7 Regulaminu porządku domowego, obciążają one użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Za użytkownika lokalu uważa się:
 - a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) właściciela lokalu będącego członkiem Spółdzielni,
 - d) właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - e) posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - f) najemcę lokalu,
 - g) użytkownika lokalu bez tytułu prawnego.

§ 6

1. Fundusz remontowy tworzy się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowiącej przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a) odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych,
 - b) odpisów i wpłat na fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę ocieplenia,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze,
 - d) kar za zwłokę w usuwaniu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi,
 - e) otrzymanych środków na dofinansowania celowe,
 - f) umorzonych pożyczek,
 - g) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - h) wpłaty na wymianę wodomierzy,
 - i) odpisów z wpłat na fundusz remontowy zasobów garażowych, wnoszonych przez użytkowników garaży,
 - j) innych źródeł.
3. Środki funduszy remontowych, o których mowa w ust. 2 przeznaczone są na:

- a) finansowanie nakładów na remonty zasobów mieszkaniowych,
- b) finansowanie nakładów na przeprowadzenie likwidacji acekolu i ocieplanie nieruchomości,
- c) finansowanie nakładów na remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, place, parkingi, ulice, sieci zewnętrzne itp.),
- d) finansowanie kosztów usuwania zagrożeń dla życia lub zdrowia mieszkańców,
- e) spłatę pożyczek, kredytów i odsetek zaciągniętych na finansowanie robót remontowych w tym likwidację acekolu i ocieplanie budynków,
- f) finansowanie nakładów na remonty garaży,
- g) inne wydatki związane z wydarzeniami losowymi lub nieprzewidzianymi awariami.

§ 7

1. Gospodarkę funduszami remontowymi prowadzi Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
3. Fundusze mają charakter ciągły tzn. zaliczki na fundusz remontowy nie podlegają zwrotowi użytkownikom. Środki funduszy remontowych niewykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.
4. W przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości, spłacie podlegają wszystkie zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wewnętrznych zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości zgodnie z § 6 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

§ 8

1. Środki funduszy remontowych mogą być zasilane kredytami lub pożyczkami, jeżeli rachunek ekonomiczny uzasadnia podjęcie decyzji kredytowej. Decyzje w tej sprawie, na wniosek Zarządu podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem art. 6, ust. 4 i ust. 5 USM.
2. Kredyty bankowe, o których mowa w ust. 1 wraz z odsetkami są spłacane wyłącznie ze środków funduszu remontowego nieruchomości, na rzecz której kredyt był zaciągany.

§ 9

1. Wysokość stawek odpisów i wpłat na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat za używanie lokali ustala Rada Nadzorcza.
2. Wysokość stawek odpisów i wpłat na fundusz remontowy ustalana jest na podstawie planu, o którym mowa w § 4, ust. 2 i powinna uwzględniać:
 - a) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów w okresie, dla którego ustalone będą odpowiednie stawki,
 - b) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych, zaliczanych do zasobów mieszkaniowych
 - c) stan funduszu remontowego na początku roku.
3. Roczne stawki odpisów i wpłat określone są w planie rzeczowo – finansowym, sporządzanym przez Zarząd na dany rok, określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe w okresie, dla którego sporządzany jest plan,
 - b) szacunkowe wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację planowanych celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródła finansowania nakładów.
4. Zmiana stawki odpisu każdorazowo zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą.
5. O wysokości odpisów i wpłat na fundusz remontowy, użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez wyszczególnienie odrębnych pozycji obciążeń w zawiadomieniach o opłatach wnoszonych

do Spółdzielni.

§ 10

1. Środki z funduszu remontowego są wydatkowane na realizację zadań, określonych w planie, o którym mowa w §4, ust.2 regulaminu.
2. Wydatki na remonty nie mogą być wyższe aniżeli zgromadzone na ten cel środki.
3. Sposób konstruowania planu funduszu remontowego oraz planu remontów musi uwzględniać rezerwę środków kumulowanych z przeznaczeniem na wykonanie prac remontowych w okresach przyszłych.
4. Plan remontów przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
5. Plan remontów może być korygowany w miarę potrzeb, wynikających z:
 - a) awarii urządzeń technicznych,
 - b) niemożliwych do określenia przy sporządzaniu planu, robót remontowych związanych z warunkami pogodowymi oraz innymi nieprzewidzianymi wypadkami losowymi,
 - c) przedstawionymi wnioskami przez mieszkańców.
6. Wprowadzenie korekt do planu remontów przekraczających planowaną wartość robót nieprzewidzianych (rezerwa) każdorazowo powinna być zatwierdzana przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem robót wynikających z awarii lub przypadków losowych, które muszą być wykonane w trybie natychmiastowym.
7. Sprawozdanie z wykonania planu remontów, corocznie przedstawiane jest Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd Spółdzielni.

III. Postanowienia końcowe

§ 11

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 8/IV na posiedzeniu w dniu 23.10.2010 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z chwilą wprowadzenia w życie Regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin funduszu remontowego z dnia 07.02.1995r.

Sekretarz RN
Andrzej Rebajn

Przewodniczący RN
Janusz Szafert