

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA

FUNDUSZU REMONTOWEGO

I. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 6 ust. 3 um.). Odpis na fundusz remontowy dokonywany jest również od lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości, na finansowaniu remontów części wspólnych nieruchomości w zakresie określonym w statucie Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Remonty mienia wspólnego spółdzielni, o którym mowa w Rozdz. II pkt 6 obciążają bezpośrednio fundusze remontowe oznaczonych nieruchomości zlokalizowanych w obrębie danego osiedla. Wykaz osiedli stanowi załącznik do regulaminu.
4. Remonty mienia ogólnego, o którym mowa w Rozdz. II pkt 7 nie są finansowane z funduszu remontowego lecz z opłat eksploatacyjnych.
5. Remonty pawilonów użytkowych wolnostojących oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
6. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia, proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali,
 - innymi przychodami na podstawie uchwały RN proporcjonalnie do pow. użytkowej lokali,
 - kwotą partycypacji lokatorów w kosztach wymiany stolarki okiennej w danej nieruchomości.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3.

Dopuszcza się przejściowe zaangażowanie środków funduszu na sfinansowanie remontów innych nieruchomości.

II. Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie;
 - a) kosztów remontu, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym,
 - b) nakładów na roboty związane z docieplaniem budynków,
 - c) nakładów na modernizacje istniejących zasobów.
 2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt.8 –Prawo budowlane).
 3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, instalacje, budowle, urządzenia infrastruktury.
 4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości nie zaliczone do obowiązków lokatora /rozd. III ust.3 regulaminu GZM/ oraz z wyłączeniem instalacji i urządzeń domofonu.
 5. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych finansowana jest z funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości.
Wymiana stolarki okiennej następuje po zakwalifikowaniu do wymiany na niżej wymienionych zasadach:
 - 20% kosztów pokrywa spółdzielnia z funduszu remontowego,
 - 80% kosztów pokrywa lokator,
 - 80% kosztów pokrywa spółdzielnia w przypadku wymiany okien drewnianych.
- 1) Kolejność wymiany uzależniona jest od dat kwalifikacji okien do wymiany - od dat najwcześniejszych. Ujęcie w planie wymiany okien na dany rok następuje po potwierdzeniu partycypacji w kosztach, a wymiana następuje po dokonaniu wpłaty w/w kwoty przez lokatora na konto Spółdzielni w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Wymiana stolarki następuje w lokalach nie posiadających zadłużenia względem Spółdzielni Mieszkaniowej.
 - 2) Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do podejmowania decyzji w sprawie przyśpieszenia wymiany okien poza kolejnością w szczególnych przypadkach a zwłaszcza, gdy stan techniczny okien zagraża bezpieczeństwu.

- 3) Jeśli nie ma podstawy do wymiany stolarki okiennej, wymiana może nastąpić na koszt członka/właściciela z zachowaniem warunków technicznych określonych przez Spółdzielnię, zwłaszcza : zachowania obowiązujących norm budowlanych, kolorystyki i kształtu. Członkowi/właścicielowi przysługuje zwrot kosztów wymiany w wysokości 10 % ceny płaconej przez Spółdzielnię za tego typu roboty.
 - 4) W przypadku wymiany stolarki okiennej przez członka Spółdzielni, Spółdzielnia nie ponosi skutków złej jakości zamontowanej stolarki.
 - 5) Indywidualne przeróbki okien dokonane przez lokatora powodujące ich deformację (np. śruby szwedzkie) skutkują utratą prawa do wymiany wg pkt. 1.
 - 6) Zbycie lokalu powoduje utratę kolejności do wymiany stolarki, nie dotyczy darowizny osobom bliskim i spadkobrania.
6. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach w szczególności: drogi, place, parkingi, piaskownice, huśtawki, ławki, fontanny, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
 7. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

III. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 4 ust 4¹ usm..
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.
3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie wystawionych przez wykonawców faktur w przypadku robót zleconych, a w zakresie robót własnych na podstawie dokumentów rozliczenia zleceń (robocizna, materiały, narzut kosztów wydziału).
4. Do kosztów remontu oprócz zafakturowanych prac zalicza się również wszystkie, inne koszty poniesione w celu wykonania i odebrania danego zadania.
5. W przypadku zadań realizowanych z wykorzystaniem środków zewnętrznych (kredyt, pożyczka, dotacja, grant itp.) koszty remontu uwzględniają również koszty finansowe (odsetki, prowizje) koszty wymaganych zabezpieczeń, koszty usług doradczych i inne niezbędne do uzyskania finansowania zadania. Koszty te obciążają fundusze

remontowe poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do uzyskanego finansowania.

W sprawach nie objętych regulaminem mają zastosowanie przepisy:

- statutu spółdzielni i wydanych regulaminów na jego podstawie
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawy Prawo Budowlane
- ustawy o własności lokali.

Traci moc Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego z dnia 24.02.2009 r. ze zmianami.