

REGULAMIN

tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 5 grudnia 2000 r. (Dz.U. Z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
2. Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni.

§ 1

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni oraz mienia Spółdzielni.

§ 2

1. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest:

- a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni – od członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz najemców lokali,
- b) z naliczenia wpłat od właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni,
- c) z naliczenia wpłat od właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
- d) z naliczenia wpłat od posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni,
- e) z wpływów z wpłat różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego i spłat, o których mowa w art.12 ust. 1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- f) z wpłat związanych z przeniesieniem własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego art.12 ust. 3 i art. 46¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- g) z wpłat związanych z przekształceniem prawa lokatorskiego w prawo własnościowe art. 46¹ w związku z art. 11¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- h) z odpisów w koszty od lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni i zaliczanych do zasobów mieszkaniowych w wysokości wynikającej z planu gospodrczo – finansowego,
- i) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
- j) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
- k) z dotacji, subwencji, dofinansowania oraz darowizny,
- l) środków obcych pozyskanych z kredytu na remonty,
- m)pożytków z mienia Spółdzielni przekraczających koszty jego utrzymania na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,
- n) z innych tytułów - na podstawie uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej i Zebrania Przedstawicieli Członków z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego przeznaczane są na finansowane następujących kosztów prac objętych planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą:
 - a) malowanie klatek schodowych, piwnic i wejść do budynków mieszkalnych,
 - b) wymiana drzwi wejściowych do budynków,
 - c) wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych oraz stolarki drzwiowej pomieszczeń technicznych i gospodarczych budynków,
 - d) remonty i naprawy dachów wraz z obróbkami blacharskimi,
 - e) remonty i naprawy elementów ślusarskich i stolarskich budynków,
 - f) remonty i naprawy balkonów,
 - g) wymian instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania,
 - h) naprawy wentylacji lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - i) remonty i naprawy instalacji (np: domofony, sieć telewizyjna AZART), sieci sanitarnych i elektrycznych budynków i nieruchomości oraz infrastruktury technicznej do obsługi budynków,
 - j) remonty i naprawy rozdzielni elektrycznych budynków,
 - k) doposażenie instalacji budynków,
 - l) renowacje i naprawy elewacji budynków,
 - m) remont i naprawa ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i parkingów,
 - n) organizowanie nowych placów zabaw i doposażenie istniejących,
 - o) remont i naprawa oświetlenia ciągów pieszych, pieszo – jezdnych i parkingów,
 - p) montaż, legalizacja oraz wymiana urządzeń i przyrządów pomiarowych w pawilonach i lokalach Spółdzielni (wody, ciepła i energii),
 - q) docieplenie ścian i stropów w budynkach,
 - r) remont pawilonów i lokali będących własnością Spółdzielni i zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, w robotach sanitarnych, elektrycznych i budowlanych,
 - s) spłatę kredytów i odsetek bankowych zaciągniętych na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych,
 - t) inne wyżej nie wymienione wydatki dotyczące utrzymania substancji mieszkaniowej w należytym stanie wg obowiązujących przepisów i objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Ponadto z funduszu remontowego wypłaca się ekwiwalent za wymianę stolarki okiennej dokonanej we własnym zakresie przez mieszkańców Spółdzielni.

§ 4

1. Ze środków funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w Statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
2. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Koszty remontów tych środków trwałych obciążają bezpośrednio koszty danej nieruchomości.

§ 5

1. Wielkość odpisów oraz wpłat na fundusz remontowy od członków i osób nie będących członkami posiadających spółdzielcze prawa do lokalu, najemców oraz właścicieli lokali ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie potrzeb remontowych określonych w

planie finansowo – rzeczowym remontów na dany rok. Plan opracowuje się na podstawie potrzeb ustalonych w ramach przeglądów technicznych zasobów Spółdzielni, z uwzględnieniem stopnia pilności robót.

2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. Stawki odpisów i wpłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy oraz wyposażenia.
4. Gospodarowanie funduszem remontowym prowadzi się w skali całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a ewidencję naliczeń i wydatków na remonty według poszczególnych nieruchomości.
5. W przypadku przeprowadzenia remontów bieżących i remontu infrastruktury dotyczącej kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów poniesionych dla każdej nieruchomości odrębnie, koszty są dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 6

1. Nie wykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
2. Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy „Prawo Budowlane” i BHP.

§ 7

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość wykorzystania wolnych środków z funduszu zasobowego na remonty zasobów Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
2. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia, z mocą obowiązującą od 01 stycznia 2007 r.
2. Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 08.02.2007r.
Uchwała Nr 2/07
Protokół R.N.
3. Z dniem 01 stycznia 2007 r. traci moc Regulamin uchwalony w dniu 10 sierpnia 1999 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Prokopiuk

Ewa Prokopiuk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jan Haliński

Jan Haliński