

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej W Głubczycach

§ 1

Stosownie do art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **powierzchnia użytkowa lokalu** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania.
2. **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego
3. **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu; do części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności – fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, piwnice, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne (np. wymiennikownie), administracyjne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodne – do zaworu odcinającego lokal, instalacje kanalizacyjne – poza przewodami odpływowymi urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, instalacje elektryczne – do zabezpieczeń obwodów lokalowych, instalacje gazowe – do gazomierza, instalacje AZART – do gniazdka antenowego, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie danej nieruchomości,
4. **zasoby mieszkaniowe** – nieruchomości gruntowe, wraz z posadowionymi na nich budynkami mieszkalnymi i infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania.

§ 3

Naliczania opłat na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

1. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Osoby wymienione u ust. 1 wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w wysokościach określonych w rocznym planie remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą opłaty na fundusz remontowy na takich samych zasadach jak osoby wymienione w ust.1.

§ 5

Fundusz tworzony jest na poszczególnych nieruchomościach z:

1. Odpisów w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez osoby wymienione w §4 niniejszego regulaminu.
2. Odpisów na fundusz remontowy nieruchomości od lokali niemieszkalnych, stanowiących mienie spółdzielni, znajdujących się na tej nieruchomości.
3. Odszkodowań z firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
4. Dotacji, subwencji oraz darowizn przeznaczonych na realizację robót remontowych.
5. Kar umownych za zwłokę lub opóźnienie w wykonaniu zobowiązań ciążących na kontrahentach Spółdzielni, związanych z wykonaniem prac remontowych, z mocy umowy lub ustawy.
6. Kwoty odstępnego za odstąpienie przez kontrahentów Spółdzielni od zawartej z nią umowy na prace remontowe.
7. Kwoty wadium, które przypadło na rzecz Spółdzielni, w związku z procedurą przetargową na roboty remontowe.
8. Kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty.
9. Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej.

§ 6

Środki funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przeznaczone są na:

1. Pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.
2. Poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, za wyjątkiem robót o charakterze inwestycyjnym, zwiększających wartość zasobów

mieszkaniowych.

3. Spłatę rat kredytów i odsetek zaciągniętych na remonty.
4. Pokrywanie regresowych obciążeń towarzystw ubezpieczeniowych za szkody losowe, w wymiarze przekraczającym wysokość odszkodowania własnego Spółdzielni.

§7

Z funduszu remontowego nie finansuje się:

1. Kosztów remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.
2. Napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 8

W ramach funduszu remontowego Spółdzielnia wyodrębnia:

1. Fundusz na remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości – tworzony z odpisów w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz odpisów od lokali niemieszkalnych stanowiących mienie spółdzielni, znajdujących się na tej nieruchomości – kumuluje on środki i obciąża się go wydatkami za przeprowadzone remonty części wspólnych nieruchomości.
2. Fundusz na remonty w spółdzielczych lokalach mieszkalnych poszczególnych nieruchomości, tworzony z odpisów w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości opłat na fundusz remontowy wnoszonych przez użytkowników lokali niebędących odrębnymi właścicielami – kumuluje on środki i obciąża się go wydatkami za przeprowadzone remonty lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości. Remonty te obejmują w szczególności : wymianę instalacji wodnej **do zaworu odcinającego mieszkanie**, wymianę przewodów instalacji elektrycznej w lokalu od zabezpieczeń obwodów lokalowych do punktu odbiorczego (bez wyłącznika, gniazdka itp.), wymianę instalacji gazowej od gazomierza do zaworu odcinającego odbiornik (kuchenkę, piecyk wieloczerpalny kąpielowy, gazowy podgrzewacz wody itp.), remont posadzek balkonowych, częściową refundację kosztów wymiany okien i posadzek(**wady technologiczne**) w lokalach mieszkalnych, zgodnie z obowiązującymi zasadami ich wymiany.

§ 9

Wysokość opłat na fundusz remontowy od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 10

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.6 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

1. Gospodarkę środkami funduszu remontowego prowadzi Zarząd w ramach zatwierdzonych planów.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów funduszu remontowego w kolejnych latach.

3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 10 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków , wymiana instalacji).

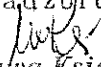
§ 12

Niewykorzystany w danym roku fundusz remontowy nieruchomości przechodzi do wykorzystania na rok następny

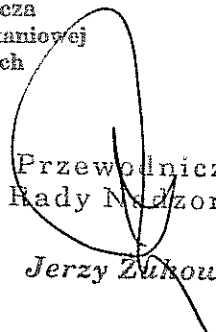
§ 13

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SM

w Głubczycach nr 22 / 2009 z dnia 29 września 2009 r

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Władysława Książek

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Głubczycach


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Jerzy Zukowski