

REGULAMIN TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w oparciu o :

1. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116, z późniejszymi zmianami).
2. Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U.z 2000 roku Nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
3. § 115 ust.2 pkt.a, §116 ust.2, §125 i § 126 Statutu Spółdzielni.

ROZDZIAŁ I . ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy wspólny dla Osiedla Szkolnego.
3. Źródłem pochodzenia środków na remonty są:
 - a) odpisy na fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) odpisy na fundusz remontowy wspólny dla Osiedla Szkolnego,
 - c) pożyczki wewnętrzne udzielane na zasadach określonych w uchwale Rady Nadzorczej
4. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest w formie odpisu od lokali mieszkalnych i wpłat od lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych znajdujących się w danej nieruchomości.
5. Obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego mają użytkownicy lokali zgodnie z art.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 126 Statutu Spółdzielni.
6. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy określana jest na podstawie planowania potrzeb remontowych budynków w oparciu o protokoły przeglądów nieruchomości.
7. Ewidencja i rozliczenie wpływów wydatków na fundusz remontowy musi być zgodna z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali. Nadwyżki środków na funduszu remontowym nieruchomości przechodzą do wykorzystania w latach następnych.

ROZDZIAŁ II. FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI

§ 2

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się w celu zabezpieczenia środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
2. Fundusz remontowy tworzony jest zgodnie z art.6 ust.3 usm. i dotyczy :
 - a) wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni którym przysługuje własnościowe prawo do lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali i osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.
 - b) wpłat wnoszonych przez użytkowników lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych znajdujących się w nieruchomości.
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych (w danej nieruchomości).
 - d) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
 - e) kredytów celowych uzyskanych dla danej nieruchomości mieszkaniowej.
 - f) innych przychodów.




3. W przypadku zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego dopuszcza się przejściowe finansowanie wydatków remontowych wolnymi środkami obrotowymi Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków.

§ 3

1. Środki funduszu remontowego nieruchomości przeznaczają się na :
- finansowanie remontów poszczególnych nieruchomości.
 - remonty instalacji co, gazowych, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych a także innych sieci i urządzeń usytuowanych w obrębie nieruchomości.
 - finansowanie materiałów wykorzystywanych do prac remontowych wykonywanych w nieruchomości przez własne służby remontowe Spółdzielni.
 - finansowanie remontu chodników, parkingów, zatok postojowych, oświetlenia terenu, małej architektury i terenów zielonych związanych z daną nieruchomością.
 - finansowanie remontów związanych z dociepleniem budynków mieszkalnych.
 - wypłatę ekwiwalentu za wymianę stolarki okiennej do wysokości 10 % odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przyznanych zgodnie z Regulaminem „Wymiany stolarki okiennej.”

§ 4

1. Z funduszu remontowego wspólnego dla Osiedla Szkolnego finansuje się remonty:
- ciągów pieszko-jezdných, parkingów, zatok postojowych, oświetlenia wewnątrzsiedlowego i terenów zielonych nie związanych z nieruchomościami, a znajdujących się w granicach Osiedla,
 - wewnątrzsiedlowej sieci ciepłowniczej, kotłowni, hydroforni nie związanych z nieruchomościami, a znajdujących w granicach Osiedla,
 - splątę pożyczki zaciągniętej na remonty wymienione w pkt. a i b.
2. Wykaz szczegółowy części wspólnych Osiedla Szkolnego stanowi załącznik Nr 1 do Regulaminu.
3. Wysokość odpisu na pokrycie tych kosztów podejmuje w formie uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu i nie powinna być wyższa od planowanych wydatków.

§ 5

1. Środków funduszu remontowego nieruchomości nie można przeznaczyć na :
- odpis na fundusz remontowy wspólny dla Osiedla Szkolnego od nieruchomości znajdujących się poza granicami Osiedla Szkolnego.
 - roboty konserwacyjne.
 - remonty wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych określonych w § 124 Statutu Spółdzielni – remonty te obciążają bezpośrednio użytkowników tych lokali.
 - inne wydatki obciążające bezpośrednio koszty eksploatacji nieruchomości.
2. Środków z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości nie można przeznaczyć na remonty budynku administracji Spółdzielni i budowli związanych z tą nieruchomością .
3. Planowane wydatki nie mogą być wyższe od zaplanowanych i posiadanych środków.
4. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone wyłącznie na potrzeby poszczególnych nieruchomości, za wyjątkiem odpisów na cele opisane w § 4.

§ 6

1. Remonty budynku administracji Spółdzielni i budowli związanych z tą nieruchomością (drogi, chodniki, place, parkingi) finansowane są z :
wpłat od lokali użytkowych znajdujących się w tej nieruchomości.
2. Środków tych nie można przeznaczyć na finansowanie innych nieruchomości.

§ 7

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są protokoły przeglądów nieruchomości.
2. Plan robót remontowych powinien być sporządzony na okres co najmniej jednego roku.
3. Wysokość miesięcznych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości powinna uwzględniać – wyceniony plan robót remontowych i powierzchnię lokali w budynku.
4. Zarząd Spółdzielni przedstawia wyceniony plan robót na poszczególne nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada każdego roku.
5. Na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o zwiększeniu wysokości odpisów na fundusz remontowy w danej nieruchomości, jeżeli wydatki przekroczyły stan posiadanych środków funduszu remontowego (wystąpił ujemny wynik). Decyzja taka nie wymaga zgody użytkowników lokali.

§ 8

1. Użytkownicy garaży i lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem do lokalu lub o odrębnej własności nie związanych z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanych na odrębnej wydzielonej działce gruntowej zobowiązani są do ponoszenia kosztów remontów we własnym zakresie.
2. Użytkownicy wymienieni w **ust.1** partycypują w kosztach remontów przeprowadzanych na terenach wspólnych pozalokalowych.
3. Wysokość odpisu na cele określone w **ust.2** podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni i nie powinna być wyższa od planowanych wydatków.

§ 9

1. Za prawidłową realizację rocznych planów remontów odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.
2. Niewykorzystane i przekroczone środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok obrachunkowy.
3. Środki funduszu gromadzone są na wspólnym rachunku bankowym Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 10

1. Dotychczasowy fundusz remontowy wspólny Spółdzielni ulega likwidacji z dniem 31.12.2011 r. i podlega rozliczeniu na poszczególne nieruchomości do 28.02.2012 r.
2. Do 31 stycznia każdego roku Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej do akceptacji rozliczenie poniesionych kosztów na cele określone w § 4 i załączniku Nr 1 do Regulaminu.
3. Z chwilą podjęcia uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającą treść Regulaminu „Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego ” traci moc Regulamin „ Gospodarki funduszem remontowym ” zatwierdzony Uchwałą nr 32/2008 z dnia 27 /06/ 2008 r.
4. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM w Bystrzycy Kł. Uchwałą Nr *27/2011*..podjętą w dniu *09.12.2011*

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM

[Signature]
Stanisław Czarnolewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

[Signature]
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Wiktor Bańkowski

ZAŁĄCZNIK Nr 1

Do Regulaminu, Tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej”

1. Obiekty / nieruchomości / wspólnego utrzymania na terenie Osiedla Szkolnego

- a) ciąg pieszo – jezdny pomiędzy ul. Leńskiego i Wojska Polskiego z wyłączeniem dojazdów do garaży,
- b) parking usytuowany w obrębie budynków : 2, 3, 14, 15,
- c) zatoka postojowa w obrębie budynków : 2, 1, 3,
- d) oświetlenie wewnątrzsiedlowe i tereny zielone nie związane z nieruchomościami, w granicach Osiedla i ulicy Osiedlowej,
- e) hydrofornia
- f) warsztaty grupy konserwatorsko- remontowej / stolarnia /

2. Ciąg jezdno – pieszy, chodniki, tereny zielone w obrębie lokali użytkowych, handlowych, usługowych, banku itp. zlokalizowanych w centrum pod nr Osiedle Szkolne 10.

2¹. Roboty remontowe związane z w/w nieruchomością finansowane są w całości przez właścicieli lub najemców tych lokali .

3. Sieć ciepłownicza zewnętrzna zasilająca budynki na Osiedlu i ul. Osiedlowej w tym lokale użytkowe oraz budynki zarządzane przez Gminę nr 12, 9, 8, 7.

