

REGULAMIN

TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZY REMONTOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "SIŁA" W NOWYM SĄCZU

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r Nr 119, poz. 1116, z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U z 2003 r, nr 207, poz. 216, z późn. zmianami).
3. Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy sporządzony przez Zarząd w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
4. Jednostką rozliczeniową jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i lokali użytkowych a dla garaży- boks.

ROZDZIAŁ I. Definicje

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają
 - a) zasoby mieszkaniowe – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,
 - b) remont – to wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych (naprawy bieżące i naprawy główne) polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z dopuszczeniem zastosowania wyrobów budowlanych innych niż zastosowano w stanie pierwotnym ,oraz bieżąca konserwacja w celu utrzymania w/w obiektu w należytych stanie technicznym,
 - c) nieruchomość – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta,
 - d) część wspólna nieruchomości – to grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości,
 - e) mienie spółdzielni – to nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, parkingi, zatoki postojowe itp.), tereny zielone, urządzenia małej architektury (place zabaw) i urządzenia infrastruktury technicznej, związane z funkcjonowaniem budynków , przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników.
Fundusz mienia spółdzielni dzieli się na :
 - fundusz mienia Gorzków I
 - fundusz mienia Gorzków II
 - fundusz mienia Długosza
 - f) lokal – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż
 - g) użytkownik lokalu:
 - członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - członek Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokalu,
 - właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,

- właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
 - posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem spółdzielni,
 - najemca lokalu,
 - użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
- h) odpis na fundusz remontowy – jednostkowa wartość zł/m² powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, oraz stawka zł/boks garażowy,
- i) świadczenie – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy.

ROZDZIAŁ II. Tworzenie funduszy

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości,
 - b) fundusz remontowy mienia spółdzielni obejmujący mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych z podziałem na Gorzków I, Gorzków II i Długosza,
 - c) fundusz remontowy kotłowni w budynku Sienkiewicza 88,
 - d) fundusz remontowy na inne cele według potrzeb i zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz remontowy dla każdej nieruchomości tworzony jest:
 - a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi które zobowiązani są ponosić użytkownicy ,oraz z odpisów w koszty lokali użytkowych i garaży,
 - b) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - c) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych,(w danej nieruchomości),
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,(w danej nieruchomości),
 - e) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - f) z innych tytułów wykazujących związek z daną nieruchomością.
3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest:
 - a) z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi które zobowiązani są ponosić użytkownicy ,oraz z odpisów w koszty lokali użytkowych i garaży,
 - b) z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
 - d) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych, oraz pozostałych odszkodowań (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni, o których mowa w pkt.1b),
 - e) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych (dotyczy prowadzonych prac remontowych mienia Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1b),
 - f) z dotacji, subwencji, dofinansowania, darowizny oraz odszkodowań,
 - g) z innych źródeł finansowania.
3. Fundusz remontowy kotłowni Sienkiewicza 88 tworzony jest z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi które zobowiązani są pokrywać użytkownicy budynku Sienkiewicza 88.

ROZDZIAŁ III Wykorzystanie funduszy

1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej tej nieruchomości, z której został utworzony na :
 - a) remont zasobów mieszkaniowych użytkowników, którzy tworzą ten fundusz, (w tym na zakup lub legalizację liczników i podzielników ciepła),
 - b) remont elementów nieruchomości wspólnych,
 - c) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
 - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych,
 - e) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w wysokości 40% wartości faktury za zakup stolarki okiennej i drzwiowej (zewnątrznej standardowej) lecz nie więcej niż 40% średniej wartości cen zakupu stolarki PCV i drewnianej dla danego typu okien o parametrach $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ obliczonej w oparciu o ceny firm działających na terenie Nowego Sącza.
Średnia kwota dofinansowania ustalana będzie corocznie przez Radę Nadzorczą.
Osoby które zbyły mieszkanie, a nie otrzymały dofinansowania do wymienionej stolarki otrzymają zwrot zgodnie z kolejnością wynikającą z rejestru. Warunkiem otrzymania dofinansowania jest niezaleganie z opłatami czynszowymi.
Warunkiem wpisu do rejestru jest złożenie wniosku wraz z kopią faktury za zakup okien lub drzwi.
2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem spółdzielni tj:
 - a) kosztów i wydatków na remonty mienia, w szczególności budowli i infrastruktury zaliczanej do mienia (np. remont urządzeń zabawowych),
 - b) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych nie sfinansowanych z funduszu remontowego nieruchomości,
 - c) na inne wydatki remontowe wg potrzeb.
3. W pierwszej kolejności fundusz remontowy spółdzielni winien być przeznaczony na remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu itp.
4. Spółdzielnia może zadysponować środkami funduszu remontowego jednej nieruchomości na inną, przy zachowaniu zasad ewidencji kosztów i wpływów wynikających z Art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 USM

ROZDZIAŁ IV Postanowienia dodatkowe

1. Rozliczenia wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Nie wykorzystane w danym roku fundusze remontowe, przechodzą na rok następny.
3. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.
4. Stawki odpisów i opłat naliczane na fundusz remontowy w nieruchomościach, w ramach opłat za używanie lokali, powinny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie.
5. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Wysokość wpłat na fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz remontowy Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
7. Z funduszy remontowych tworzonych w Spółdzielni, nie mogą być finansowane przeglądy techniczne budynków i instalacji wynikające z przepisów ustawy Prawo budowlane i BHP.

ROZDZIAŁ V – Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SIŁA” „28.10.10” z dnia 25.10.2010 i obowiązuje z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc uchwała nr 4/2006 z dnia 16.03.2006r

Sekretarz RN

.....
Pisowski

Przewodniczący RN

.....
