

REGULAMIN
FUNDUSZU REMONTOWEGO, PRAC
KONSERWACYJNYCH I MODERNIZACJI
W SBM „ŚRÓDMIEŚCIE”

Zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr 16/1/2006 dnia 17.11.2006 r.

§ 1

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty własnych zasobów mieszkaniowych i lokali stanowiących odrębną własność na podstawie :
 - 1) art.6 ust.3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
 - 2) art.4 ust.2 i ust.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”.
 - 3) statutu Spółdzielni

2. Fundusz na remonty, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu tworzy się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.

3. Fundusz na remonty tworzy się z :

- 1) odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi :
 - a) lokali Spółdzielni do których przysługuje jej członkom spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu
 - b) lokali właścicieli będących członkami Spółdzielni
 - c) lokali właścicieli nie będących członkami Spółdzielni.
- 2) oprocentowania rachunku bankowego, na którym gromadzone są środki funduszu,
- 3) dotacji otrzymanych na poprawę warunków technicznych zasobów mieszkaniowych,
- 4) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy ,
- 5) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami stwierdzonymi przy odbiorze robót,
- 6) kar naliczanych za zwłokę przy nieterminowym usuwaniu wad – wykonawcom,
- 7) odszkodowań wypłacanych przez Ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych objętych polisami ubezpieczeniowymi,
- 8) wpływów z :
 - a) części nadwyżki wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 - b) z innych wpływów.

§ 2

Środki funduszu na remonty przeznacza się na :

- 1) finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,

- 2) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, przyłącza wodno-kanalizacyjne i deszczowe, oświetlenie terenu),
- 3) odtworzenie terenów zielonych i placów zabaw,
- 4) przygotowanie i odnawianie zwolnionych zasobów, uzyskanych do ponownego zasiedlenia (w szczególnie uzasadnionych przypadkach),
- 5) wypłatę dla Ubezpieczycieli z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków Spółdzielni,
- 6) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 7) finansowanie zakupu środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz służących dla działalności eksploatacyjnej i remontowej zasobów mieszkaniowych,
- 8) inne wydatki objęte planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali, wynikających z obowiązków członków w zakresie napraw i remontów wewnątrz lokali określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych Spółdzielni (z wyłączeniem nakładów z części funduszu remontowego przeznaczonych na zadania celowe, określonych regulaminem rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat).
2. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
3. Ze środków funduszu na remonty nie finansuje się modernizacji, za co uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu.

4. Każdorazowe wydatki na modernizację budynku lub lokalu realizowane są na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej określającej wszystkie istotne warunki tego przedsięwzięcia.

5. W wypadku modernizacji budynku lub lokalu :

- 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy
- 2) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest obowiązany uzupełnić wkład budowlany
- 3) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali lub właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani do odpłatności przypadających na ich lokal części kosztów modernizacji według wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.

§ 4

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach :

- 1) możliwość przejściowego wykorzystania wolnych środków obrotowych na sfinansowanie wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.
- 2) możliwość przejściowego wykorzystania środków funduszu na remonty na zasilenie środków obrotowych Spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminów refundacji wydatkowanych kwot.

2. Tryb i zasady korzystania z wolnych środków obrotowych lub środków funduszu na remonty każdorazowo określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy – naliczanych w ramach opłat na używane lokale – powinna uwzględniać :
 - 1) wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych, w okresie dla którego ustalone będą stawki odpisów,
 - 2) przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków,
 - 3) stan środków funduszu remontowego na początku roku.

2. Miesięczne stawki odpisów, o których mowa w ust.1 są określane w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni na dany rok.

3. Stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być ustalone :
 - 1) jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2) w sposób zróżnicowany – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

4. Odpisy, o których mowa w § 1 ust.3 pkt.1 w postaci miesięcznych stawek naliczane są od metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.

5. O wysokości odpisów na fundusz remontowy użytkownicy lokali są powiadamiani w odrębnych pozycjach naliczeń.

§ 6

1. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów w takiej wysokości, aby przewidywane wydatki nie przekraczały 70% planowanych wpływów funduszu na remonty.
2. Pozostałe 30% środków tworzy rezerwę na pokrycie kosztów katastrof budowlanych, awarii lub innych niezbędnych remontów, których konieczności nie można było przewidzieć.
3. Środki stanowiące rezerwę o której mowa w ust.2 niniejszego paragrafu po dwóch latach ich gromadzenia Rada Nadzorcza może w całości lub części przeznaczyć na zwiększenie nakładów na remonty.

§ 7

1. Środkami funduszu na remonty dysponuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedkładać Radzie Nadzorczej w terminie 30 dni po zakończeniu II i III kwartału sprawozdania rzeczowo-finansowego z wykonania planu remontów w danym roku obrachunkowym.

§ 8

1. Wykaz robót i czynności polegających na konserwacji oraz zakres czynności związanych z administrowaniem zasobów mieszkaniowych określa Zarząd Spółdzielni w odrębnej uchwale.

2. Roboty i czynności o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu obciążają koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych.

Regulamin wchodzi w życie*1.01*.....2007r.

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO
RADY NADZORCZEJ

Witold Białopiotrowicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Piotr Łukaszik