

REGULAMIN
TWORZENIA I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU
NA REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
W ZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZASTAL
W ZIELONEJ GÓRZE

Podstawa prawna:

1. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. - o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. : Dz. U. z 2013r., poz. 1222, z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016r., poz. 21),
3. ustawa z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (tekst jed. : Dz. U. z 2016r., poz. 216),
4. Statut Spółdzielni z dnia 29.11.2007r. ze zmianami: z dnia 19.06.2009r. oraz z dnia 11.09.2012r.

§ 1.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany dalej funduszem.

§ 2.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :

- a) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do : lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
- c) członka Spółdzielni - właściciela lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
- d) osoby niebędącej członkiem - właściciela lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu,
- e) osoby niebędącej członkiem Spółdzielni - posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. lokalu użytkowego, garażu, zwanych dalej użytkownikami lokali.

§ 3.

Źródła tworzenia funduszu :

1. odpisy, o których mowa w § 4,
 2. nadwyżka finansowa Spółdzielni , na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 3. kredyt,
 4. inne : dotacje, darowizny,
- z przeznaczeniem na :
- a) remonty części wspólnych poszczególnych nieruchomości,

b) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 4.

1. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpisy to suma miesięcznych naliczeń stanowiących iloczyn wysokości stawki funduszu i powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach.
3. Wysokość stawki funduszu jest uzależniona od procentowego udziału w minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zwanego dalej wynagrodzeniem, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, na 1 m² powierzchni użytkowej w poszczególnej nieruchomości i procentowego udziału wysokości funduszu na dzień 31 grudnia roku obrachunkowego poprzedzającego uchwalenie planu gospodarczo-finansowego na dany rok w wynagrodzeniu na 1m² powierzchni użytkowej oraz wpływów i wydatków funduszu poszczególnej nieruchomości.

§ 5.

Ustala się stawkę funduszu na 1m²p.uż. składającą się z dwóch części:

1. na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w wysokości 0,01% wynagrodzenia w każdej nieruchomości,
2. na remonty części wspólnych nieruchomości w wysokościach :
 - a) 0,01% wynagrodzenia w nieruchomości, w której wysokość funduszu wynosi co najmniej 3% wynagrodzenia w rozliczeniu na 1m² p.uż. danej nieruchomości i planowane wydatki nie przekraczają wpływów funduszu tej nieruchomości, lub
 - b) 0,04% wynagrodzenia w nieruchomości, w której wysokość funduszu nie osiągnęła wysokości 3% wynagrodzenia w rozliczeniu na 1m² p.uż. danej nieruchomości i wydatki nie przekraczają wpływów funduszu tej nieruchomości, lub
 - c) 0,06% wynagrodzenia w nieruchomości, w której wysokość funduszu nie osiągnęła wysokości 3% wynagrodzenia w rozliczeniu na 1m² p.uż. danej nieruchomości i wydatki przekraczają roczne wpływy funduszu tej nieruchomości, lub
 - d) 0,08% wynagrodzenia w nieruchomości, w której wysokość funduszu nie osiągnęła wysokości 3% wynagrodzenia w rozliczeniu na 1m² p.uż. danej nieruchomości i wydatki przekraczają dwuletnie wpływy funduszu tej nieruchomości, lub
 - e) wyższa uchwalona przez większość użytkowników lokali, drogą pisemnego głosowania, lub
 - f) ustalona przez Zarząd w przypadku wykonywania remontu awaryjnego.

§ 6.

1. Odrębnie dla każdej nieruchomości oraz dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni prowadzona jest ewidencja wpływów i wydatków funduszu.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu tych nieruchomości.

§ 7.

Finansowanie remontów części wspólnych poszczególnej nieruchomości może być realizowane :

1. odpisami w danej nieruchomości,
2. przepływami zwrotnymi z innych nieruchomości, do 25% wysokości dodatniego salda konta ewidencji funduszu danej nieruchomości, na okres nie dłuższy niż 36 miesięcy od dnia uregulowania zobowiązań za wykonany remont,
3. kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 8.

Decyzję o :

1. remoncie części wspólnej i źródle jego finansowania podejmuje większość użytkowników lokali danej nieruchomości, drogą pisemnego głosowania,
2. remoncie spowodowanym awarią, która wywołała szkodę lub zagraża bezpośrednio powstaniem szkody oraz źródle jego finansowania podejmuje Zarząd.

§ 9.

W przypadku realizacji remontów, o których mowa w § 8, z użytkownikami danej nieruchomości zawierane są indywidualne umowy o spłatę zobowiązań, o których mowa § 7 pkt 2 i 3.

§ 10.

Z funduszu finansowane są remonty :

1. części wspólnych nieruchomości :
 - a) klatki schodowe, korytarze,
 - b) wiatrołapy, przedsionki,
 - c) w kondygnacji piwnicznej : korytarze, wózkownie, pralnie, suszarnie,
 - d) dachy, włązy dachowe,
 - e) instalacja wody zimnej i ciepłej do zaworów odcinających,
 - f) przyłącza wodno-kanalizacyjne,
 - g) kanalizacja ściekowa do wejścia do lokalu i deszczowa,
 - h) instalacja elektryczna do licznika lokalowego,
 - i) instalacja gazowa do licznika lokalowego,
 - j) instalacja centralnego ogrzewania bez grzejników,
 - k) instalacja zasilająca centralne ogrzewanie,
 - l) kanały techniczne,
 - m) przewody wentylacyjne,
 - n) instalacja odgromowa,
 - o) urządzenia dźwigowe,
 - p) zbiorcza instalacja antenowa i telekomunikacyjna,
 - q) instalacja przyzywowa bez unifonów lokalowych,
 - r) konstrukcja, ściany nośne i elewacja budynku,
 - s) stolarka okienna i drzwiowa,
 - t) balustrady : logii, balkonów i wejść do budynków,

2. mienie Spółdzielni :

- a) urządzenia małej architektury : altany śmietnikowe, urządzenia zabawowe i ogrodzenia placów zabaw dla dzieci, parkowe lampy oświetleniowe, ławki, uliczne śmietniki, budynki węzłów cieplnych, donice betonowe,
- b) ciągi pieszo jezdne, chodniki, zieleńce,
- c) lokale użytkowe i garaże.

§ 11.

1. Regulamin obowiązuje od 01.01.2018 r.

2. Z dniem 31.12.2017r. tracą moc prawną :

- a) uchwała nr 11 Rady Nadzorczej z 10.01.2002r. w sprawie uchwalenia Regulaminu gospodarowania funduszem remontowym Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL,
- b) uchwała nr 24 Rady Nadzorczej z dnia 04.04.2002r. w sprawie uchwalenia Aneksu nr 1 do Regulaminu gospodarowania funduszem remontowym Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASTAL.