

Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni

Tekst jednolity

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Blachowni, zwana dalej "Spółdzielnią", tworzy Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, zwany w dalszej części Regulaminu "Funduszem".
2. Celem funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.

§ 2

Ilekróć w Regulaminie jest mowa o:

1. **remontach** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejących budynkach mieszkalnych lub mieniu Spółdzielni robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
Za remonty uważa się także: wykonywanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, itp. Zakres obowiązków remontowych Spółdzielni określają: "Regulamin porządku domowego i zasad utrzymania stanu technicznego budynków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni" oraz "Regulamin wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni";
2. **mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć wszelkie nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności, zabudowane budynkami, budowlami urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości niezabudowane
3. **nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w nieruchomości, w której choć jeden lokal stanowi odrębną własność;
4. **powierzchni użytkowej lokalu** - należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu zgodną z uchwałą Zarządu podjętą w celu określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a w odniesieniu do nieruchomości dla których brak takiej uchwały - powierzchnię dotychczas stosowaną przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu.

§ 3

1. Fundusz tworzą:
- odpisy dokonywane w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w

wysokościach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wynikających z potrzeb remontowych nieruchomości mieszkaniowych, w oparciu o jednostkę rozliczeniową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W przypadku najemców opłata na fundusz remontowy zawarta jest w stawce czynszu

- kwoty uzyskiwane z tytułu obciążenia lokatorów odpłatnością za wymianę stolarki okiennej,

2. Fundusz tworzy się ponadto z:

- nadwyżki bilansowej Spółdzielni w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
- kwot otrzymywanych od zakładów górniczych, za szkody powstałe w nieruchomościach, których koszt likwidacji stanowi wykorzystanie środków funduszu remontowego danej nieruchomości,
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych poszczególnych nieruchomości,
- kwot uzyskanych z dofinansowania instytucji samorządowych, Unii Europejskiej i innych,
- kwot uzyskanych za pierwszeństwo nabycia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze przetargu,
- kwot uzyskiwanych z tytułu rozliczenia wkładów,

3. Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu, może podjąć uchwałę o zwolnieniu z opłat na fundusz remontowy lokatorów zamieszkujących w nieruchomościach przeznaczonych do likwidacji.

§ 4

Środki funduszu przeznaczone są na:

1. finansowanie wydatków na remonty nieruchomości mieszkaniowych;
2. finansowanie wydatków na remonty mienia Spółdzielni zabudowanego urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia związanymi z funkcjonowaniem budynków;
3. współdziałanie - w części przypadającej na Spółdzielnię - w finansowaniu wydatków na remonty nieruchomości wspólnych, zarządzanych zgodnie z ustawą o własności lokali.

§ 5

1. Wysokość środków funduszu na każdy rok kalendarzowy pochodzących z odpisów ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Plan rzeczowy remontów winien odpowiadać wysokości planowanych środków funduszu.

§ 6

1. Dysponentem środków funduszu jest Zarząd. Zadanie to Zarząd realizuje na podstawie Planu Remontów uchwalanego przez Radę Nadzorczą na dany rok.
2. Plan wydatków z funduszu opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikające z przeglądu stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.
3. Środki funduszu winny być wydatkowane w sposób zapewniający przestrzeganie procedur

"Regulaminu postępowania przetargowego na wykonawstwo robót i dostawę usług w Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni"

§ 7

Odpisy na fundusz remontowy ustalane są dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni. Odpisy z poszczególnych nieruchomości są rozliczane odrębnie dla tych nieruchomości z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i infrastruktury będącej własnością Spółdzielni niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych tych nieruchomości.

2. Z funduszu remontowego nieruchomości finansuje się prace remontowe, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowami, regulaminami oraz Statutem Spółdzielni nie obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i są objęte uchwalonym przez Radę Nadzorczą Planem Remontów.

3. W ramach funduszu remontowego rozliczane są usługi świadczone przez:

1) Firmy obce w tym:

- remonty
- dokumentacje projektowe na cele prowadzonych remontów,
- opłaty przyłączeniowe, pozwolenia, kontrole związane z prowadzonymi remontami, itp.

2) Hydraulika-Konserwatora (na podstawie wewnętrznych zleceń)

4. Dopuszcza się, na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Roczego Planu Remontów, finansowanie z funduszu prac remontowych w nieruchomościach, których bieżące środki są niewystarczające na przeprowadzenie remontu w tym w szczególności:

1) realizacji Planu Termomodernizacji,

2) robót budowlanych po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,

3) robót budowlanych zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa, zdrowia i mienia mieszkańców ,

4) przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów kapitalnych modernizacji obiektów lub instalacji,

5) remontów instalacji gazowych i centralnego ogrzewania,

6) remontów kończących rozpoczęty cykl remontowy.

5. W przypadku wyłączenia z zasobu Spółdzielni nieruchomości z ujemnym saldem na funduszu remontowym - właściciele lokali w nieruchomości są zobowiązani do pokrycia niedoboru.

6. Po zakończeniu roku bilansowego ustalany jest wynik na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości, który stanowi bilans otwarcia na rok następny.

§ 9

Remonty, naprawy oraz wymiany w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni, a także remonty pustostanów są finansowane w ramach funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

§ 10

Remonty, naprawy oraz wymiany w nieruchomościach zarządzanych zgodnie z ustawą o własności lokali są realizowane w oparciu o zgromadzony w każdej takiej nieruchomości fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powstały z wpływów na ten fundusz od użytkowników lokali. Plan rzeczowo-finansowy wydatków funduszu remontowego takiej nieruchomości ustala się wspólnie z właścicielami lokali w tej nieruchomości.

§ 11

1. Remonty lokali użytkowych oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.

§ 12

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 02/12/2012 z dnia 18.12.2012 r. i wchodzi w życie z dniem 01.01.2013 roku.